



Volet B

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***20093123*****DÉPOSÉ AU GREFFE LE****05 -08- 2020****TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE
DU HAINAUT - DIVISION TOURNAI**N° d'entreprise : **0426 787 429****Nom**(en entier) : **AJ IMMO**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**Adresse complète du siège : **7971 Beloeil (Basècles), rue Octave Battaille 64/1****Objet de l'acte : Scission partielle par constitution d'une nouvelle société à responsabilité limitée - Modifications des statuts - Adaptation au nouveau CSA-
Démission/Nomination - Siège - Pouvoirs**

Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Benoît DE SMET, notaire à Péruwelz, en date du 27 juillet 2020, il résulte que s'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société anonyme « AJ IMMO », ayant son siège à 7971 Beloeil (Basècles), rue Octave Battaille 64/1, numéro d'entreprise 0426.787.429.

Société constituée sous la dénomination ALTRUY IMMOBILIER aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul-François Ghorain, alors à Péruwelz, le 13 avril 1984, publié aux annexes du Moniteur Belge du 16 mai suivant, sous le numéro 1770-07 dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu par le notaire Emmanuel GHORAIN, alors à Péruwelz, en date du 29 août 2011, publiée aux annexes du Moniteur belge en date du 16 septembre 2011 sous le numéro 11140176.

Laquelle a pris à l'unanimité les résolutions suivantes :

1. Formalités préalables

À l'unanimité, l'assemblée dispense le Président de donner lecture des documents, dont une copie a été transmise ou mise à disposition gratuitement avant l'assemblée aux actionnaires de la présente société conformément à l'article 12:80 du Code des sociétés et des associations.

a. le projet de scission établi conformément à l'article 12:75 du Code des sociétés et des associations.

Ce projet a été établi le 20 avril 2020 par l'organe d'administration de la société anonyme « AJ IMMO », société à scinder partiellement sans qu'elle cesse d'exister, conformément aux articles 12: 8 et 12:75 du Code des sociétés et des associations.

Ce projet a été dressé par acte sous seing privé et contient les mentions prescrites par l'article 12:75 du Code des sociétés et des associations. Le projet a été déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Tournai, en date du 5 mai 2020, publié aux annexes du Moniteur Belge le 13 mai 2020 sous le numéro 20057162.

b. les comptes annuels des trois derniers exercices de la Société ;

c. Le rapport de l'administrateur de la société relatifs aux trois derniers exercices - Absence de rapport en application de l'article 3 :4 du Code des sociétés et des associations, la société ayant la qualité de petite société au sens de cet article ;

d. Conformément au dernier alinéa de l'article 12:80 § 2 5° du Code des sociétés et des associations, « lorsque les actions ou les parts de chacune des nouvelles sociétés sont attribuées aux associés ou actionnaires de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, ou, si la société ne dispose pas d'un capital, leur part dans les capitaux propres », l'article 12:80 § 2 5° du Code des sociétés et des associations n'est pas applicable. En conséquence, l'état comptable visé par cet article n'est pas requis.

La présente assemblée confirme, conformément au point 3 du projet de scission dont question ci-avant, et tel que cela sera plus amplement détaillé ci-après, au point 7 de l'ordre du jour - § rémunération, que les actions de la nouvelle société seront attribuées à l'actionnaire unique de la société scindée. Dès lors, l'article 12:80 § 2 5° du Code des sociétés et des associations n'est pas applicable.

2. Examen des documents visés au point 1

Chaque actionnaire reconnaît avoir reçu une copie des documents sub a, ci-dessus et avoir pu prendre connaissance au siège de la présente société des documents sub b, c ci-dessus.

L'assemblée n'émet pas de commentaire particulier sur le projet de scission.

Une copie du projet de scission sera conservée dans les archives de la présente société ensemble avec une expédition du présent procès-verbal.

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 »).

3. Absence des rapports visés aux articles 12 :77 et 12 :78 du Code des sociétés et des associations

Conformément à l'alinéa 2 des articles 12 :77 et le dernier alinéa de l'article 12 :78 du Code des sociétés et des associations, « lorsque les actions ou les parts de chacune des nouvelles sociétés sont attribuées aux associés ou actionnaires de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, ou, si la société ne dispose pas d'un capital, leur part dans les capitaux propres », les dits articles (et les rapports qui y sont prévus) ne sont pas applicables.

La présente assemblée confirme, conformément au point 3 du projet de scission dont question ci-avant, et tel que cela sera plus amplement détaillé ci-après, au point 7 de l'ordre du jour - § rémunération, que les actions de la nouvelle société seront attribuées à l'actionnaire unique de la société scindée. Dès lors, les articles 12 :77 et 12 :78 du Code des sociétés et des associations ne sont pas applicables.

4. Proposition de scission partielle de la société

Sous condition suspensive de la constitution de la société nouvelle et de la réalisation effective du transfert, l'assemblée générale décide la scission partielle de la présente société sans qu'elle cesse d'exister, conformément aux articles 12 :5, 12 :8 et 12 :74 et suivants du Code des sociétés et des associations, par voie de transfert d'une partie de son patrimoine, en ce compris un transfert d'immeubles, à une société à responsabilité limitée à constituer sous la dénomination « BMS IMMO », conformément au projet de scission partielle précité.

Ce transfert par voie de scission partielle sans que la société scindée cesse d'exister se réalise moyennant l'attribution immédiate et directe aux détenteurs d'actions de la société scindée de six cent nonante-deux (692) actions de la société à responsabilité limitée « BMS IMMO », présentement constituée, à répartir entre eux proportionnellement à leur participation actuelle dans la société anonyme « AJ IMMO ».

Cette scission se réalisera par voie de transfert d'une partie du patrimoine de la société scindée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2019.

Toutes les opérations en rapport direct avec les biens transférés sont, à compter du 1er janvier 2020, effectuées pour compte de la société à responsabilité limitée à constituer dénommée « BMS IMMO »,

L'effet comptable de la scission sera arrêté au 1er janvier 2020.

5. Rapport du réviseur d'entreprises sur l'apport en nature conformément à l'article 5 :7 du Code des sociétés et des associations préalable à la constitution de la société, et rapport du fondateur

Il a été établi un rapport sur la description de l'apport en nature faisant l'objet du transfert par voie de scission à la société à responsabilité limitée à constituer « BMS IMMO » et sur les modes d'évaluation adoptés, conformément à l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations.

Ce rapport a été dressé par le réviseur d'entreprises désigné par la société scindée, à savoir la Société à responsabilité limitée « Christian Neveux et Associés, Réviseurs d'Entreprises », Première rue Basse, 52 à 7970 Beloeil, ici représentée par son administrateur, Monsieur Christian Neveux. Ce rapport a été établi en date du 8 juillet 2020, et conclut dans les termes suivants :

« Conformément à l'article 5:7 du Code des Sociétés et Associations, nous présentons notre rapport à l'assemblée générale dans le cadre de notre mission de réviseur d'entreprises, pour laquelle nous avons été désignés l'organe de gestion de la société scindée en date du 15 avril 2020.

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle de l'aperçu des biens à apporter, comme repris dans le rapport spécial du fondateur et établi sur base de la méthode d'évaluation retenue par le fondateur de la SRL « BMS IMMO » (ci-après « Aperçu »).

La rémunération de l'apport en nature consiste en l'émission de 692 actions nouvelles de la SRL BMS IMMO sans valeur nominale représentant chacune 1/692ème de l'avoir social attribuées à la SA ALJEMI.

A notre avis :

-Ce rapport est intimement lié à l'opération de scission partielle de la SA AJ IMMO par apports au sein de la SRL BMS IMMO et est indissociable de ladite opération.

-Etant le rapport complémentaire de la scission, les actionnaires de la société scindée recevront directement les actions nouvellement créées de la SRL BMS IMMO.

-Les actifs et passifs ont été transférés à la SRL BMS IMMO à leur stricte valeur comptable du 31/12/2019 en provenance de la SA AJ IMMO à scinder.

-L'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature.

-La description de chaque apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté.

-L'Aperçu du 13 mai 2020 des fondateurs et pour le montant de 67.487,22 €, dans tous les éléments significatifs, a été établi conformément aux méthodes du fondateur décrites et utilisées ci-dessus.

-Les modes d'évaluation de l'apport en nature arrêtés par le fondateur sont justifiés par les principes de l'économie d'entreprise et conduisent à une valeur nette globale d'apport de 67.487.22 € pour les apports effectués dans le cadre de la scission partielle qui correspond au moins à la valeur de l'apport mentionné dans l'acte.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes belges relatives au contrôle des apports en nature. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises relatives à l'audit de l'Aperçu » de notre rapport. Nous nous sommes

conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit de l'Aperçu en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Paragraphe d'observation – Méthode(s) d'évaluation

Nous attirons l'attention sur l'Aperçu qui a été établi par les fondateurs de la société afin de satisfaire aux exigences du Code des sociétés et des associations. Il est par conséquent possible que l'Aperçu ne convienne pas à un autre but.

Autres points

Nous attirons spécifiquement l'attention sur le fait que notre mission d'audit ne consiste pas à se prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Je n'ai pas eu connaissance d'événements postérieurs à mes contrôles et devant modifier les conclusions du présent rapport.

Responsabilité des fondateurs relative à l'Aperçu

Les fondateurs sont responsables de l'établissement de l'Aperçu. Conformément à l'article 5:7 du Code des Sociétés et Associations, l'organe de gestion est responsable de la description et de l'évaluation des biens à apporter, ainsi que de la détermination de la rémunération attribuée en contrepartie. Les fondateurs sont également responsables de la mise en œuvre du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour l'établissement de cet Aperçu, l'évaluation et la rémunération attribuée en contrepartie, afin qu'il ne contienne pas d'anomalies résultant d'une fraude ou d'erreurs.

Lors de l'établissement de l'Aperçu, il incombe aux fondateurs d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, à fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et à appliquer l'hypothèse de continuité d'exploitation.

Responsabilité du réviseur d'entreprises relative au contrôle de l'Aperçu

Notre responsabilité est d'émettre un rapport sur la description faite par les fondateurs de chaque apport en nature, l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués. Le rapport indique si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur de l'apport mentionné dans l'acte. Il indique quelle est la rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport. Nous ne nous prononçons cependant pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération (« no fairness opinion »).

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable concernant la question de savoir si l'Aperçu est surévalué, dans tous les éléments significatifs, en conséquence d'une fraude ou d'erreurs, ainsi que d'émettre un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute surévaluation significative existante.

Les surévaluations peuvent provenir d'une fraude ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises ensemble ou individuellement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs prennent en se fondant sur cet Aperçu.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la norme IRE spécifique de 2001 et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que l'Aperçu comporte des anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'une fraude ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'erreurs, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou, le cas échéant, le contournement du contrôle interne ;

- le cas échéant, nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des annexes fournies les concernant ;

- le cas échéant, nous concluons que l'application par l'organe de gestion de l'hypothèse de continuité lors de l'évaluation est appropriée ;

- nous concluons, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur l'évaluation en application de l'hypothèse de continuité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les annexes de l'Aperçu au sujet de cette incertitude ou, si ces annexes ne sont pas adéquates, de modifier notre opinion. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire à ce que l'hypothèse de continuité ne soit plus justifiée ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu de l'Aperçu, et évaluons si l'Aperçu reflète les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'il correspond, dans tous les éléments significatifs, aux méthodes d'évaluation.

Fait à Beloeil, le 08 juillet 2020

Pour la SRL Christian NEVEUX & Associés,

Représentée par son Administrateur,

Christian NEVEUX

Réviseur d'Entreprises ».

Le fondateur de la société à constituer a rédigé, conformément au Code des sociétés et des associations, un rapport dans lequel il expose l'intérêt que les apports en nature présentent pour la société et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles il s'écarte du rapport du réviseur.

L'assemblée dispense le Président de donner lecture des documents, dont une copie a été transmise ou mise à disposition gratuitement avant l'assemblée aux actionnaires de la présente société.

L'assemblée approuve ledit rapport.

6. Description des éléments d'actifs et de passifs à transférer

La description des éléments actifs et passifs transférés figure dans le projet de scission et dans le projet d'acte constitutif de la société « BMS IMMO ».

1/ Tous les éléments actifs et passifs repris au schéma de répartition arrêté au 31 décembre 2019 :

Actif au 31 Décembre 2019

[...] On Omet

2/ Détail des immeubles cédés

En outre, le transfert dont question ci-avant s'opère sous les charges, clauses et conditions suivantes :

a) Le transfert comprend, outre les éléments corporels apportés de la société scindée « AJ IMMO », de même que les biens immeubles ci-après décrits, avec les modifications y apportées depuis, tous les éventuels éléments incorporels se rapportant au patrimoine transféré, tels que dénomination, droit au bail, relations commerciales, brevets et licences, contrats et marchés en cours, organisation technique, commerciale, administrative et know how.

b) La société nouvellement créée aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels et viendra à tous les droits, contrats, créances et dettes à elle transférés par la société scindée « AJ IMMO », à compter du jour de la réalisation effective de la scission, sans qu'il puisse en résulter de novation ; elle en aura la jouissance et les risques à compter rétroactivement du 1er janvier 2020, à charge pour elle d'en supporter, à compter de la même date, tous impôts, contributions, taxes et contributions d'assurances, et en général toutes les charges quelconques qui grèvent ou pourront grever les éléments du patrimoine transféré.

c) La société nouvellement constituée prendra les biens à elle transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre la société scindée, pour quelque cause que ce soit, notamment pour usure ou mauvais état du matériel, des agencements, de l'outillage et des objets mobiliers, erreur dans la désignation et la contenance, insolvabilité des débiteurs.

d) Les dettes de la société scindée « AJ IMMO », se rapportant à l'apport, passeront de plein droit et sans formalités à la société nouvellement créée, laquelle sera à cet égard subrogée dans tous les droits, actions et obligations de la société scindée, sans qu'il puisse en résulter de novation quelconque. En conséquence, la société nouvellement créée acquittera en lieu et place de la société scindée tout le passif se rapportant à l'apport qui lui a été fait ; elle assurera notamment le paiement des intérêts et le remboursement de toutes dettes et emprunts contactés et apportés par la société scindée, le tout aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers.

Les sûretés réelles et personnelles, légales ou conventionnelles qui en sont l'accessoire ne seront pas affectées par la présente opération de scission, sans obligation de signification, d'endossement ou d'inscription pour les gages sur fonds de commerce ou de transcription. La société nouvellement créée fera son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités nécessaires aux fins d'assurer la publicité et l'opposabilité aux tiers du transfert des marques et brevets éventuels.

e) La société nouvellement créée devra exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques, tous les contrats de la société scindée étant transférés, y compris les contrats « intuitu personae » et les contrats et engagements quelconques conclus avec le personnel occupé par celle-ci, tels que ces contrats et engagements existeront à ce jour.

f) Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, seront suivis par la société nouvellement créée, qui en tirera profit ou en supportera les suites, à la pleine et entière décharge de la société scindée.

g) Le transfert du patrimoine comprendra d'une manière générale :

- tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire, pour quelque cause que ce soit, la société scindée à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques ;

- la charge de tout le passif de la société scindée envers les tiers, y compris le passif pouvant résulter d'obligations résultant de conventions conclues avant la date du présent procès verbal, ainsi que l'exécution de toutes les obligations de la société scindée envers tous tiers, pour quelque cause que ce soit, de telle manière que la société scindée ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée de ce chef ;

- les archives et documents comptables de la société scindée, à charge pour la présente société nouvellement créée de les conserver.

2/ APPORTS IMMOBILIERS

Les apports immobiliers consistent en :

1. COMMUNE DE BELOEIL – CINQUIEME DIVISION - BASECLES

1.1. Une maison d'habitation avec dépendance et terrain sise rue Octave Battaille, anciennement numéro 22 et portant actuellement le numéro 24, cadastrée, selon titre, section A numéro 663T pour une superficie d'un

are vingt centiares (1a 20ca) et, selon extrait cadastral récent, section A n° 0663TP0000 pour une même superficie.

Revenu cadastral : trois cent trente-quatre euros (334,00 €).

1.2. Une maison d'habitation avec dépendances et terrain, sise rue Octave Bataille, anciennement numéro 24 et portant actuellement le numéro 26, cadastrée, selon titre, section A numéro 663S pour une superficie d'un are vingt centiares (1a 20ca) et, selon extrait cadastral récent, section A numéro 0663SP0000 pour une même superficie.

Revenu cadastral : trois cent trente-quatre euros (334,00 €).

1.3. Une maison d'habitation avec dépendances et terrain sise rue Octave Bataille, anciennement numéro 26 et portant actuellement le numéro 28, cadastrée, selon titre, section A numéro 663R pour une superficie d'un are trente centiares (1a 30ca) et, selon extrait cadastral récent, section A numéro 0663RP0000 pour une même superficie.

Revenu cadastral : trois cent nonante-six euros (396,00 €)

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme AJ IMMO est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de Monsieur BOUCHEZ Jules Jean Ghislain Florent aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul-François GHORAIN, alors à Péruwelz, le 17 septembre 1985, transcrit au bureau des hypothèques de Tournai le 8 octobre 1985, volume 11970 numéro 50.

2. COMMUNE DE BELOEIL – CINQUIEME DIVISION - BASECLES

2.1. Une maison avec garage, dépendances et jardin, sise rue Grande anciennement numéro 25 et portant actuellement le numéro 240, cadastrée, selon titre, section C numéro 217T2 pour une superficie de six ares quarante centiares (6a 40ca) et, selon extrait cadastral récent, section C numéro 0217T2P0000 pour une même superficie.

Revenu cadastral : trois cent septante-neuf euros (379,00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme AJ IMMO est propriétaire des biens prédécrits pour se l'être vu apporter par Monsieur ALTRUY Michel Alfred et son épouse Madame LEMOINE Yvette Lucienne Marie Florine aux termes du procès-verbal dressé par le notaire Paul-François GHORAIN, alors à Péruwelz, le 5 juin 1986, transcrit au bureau des hypothèques de Tournai le 7 juillet 1986, volume 12088 numéro 29.

3. SAINT-GHISLAIN – CINQUIEME DIVISION - HAUTRAGE

3.1. Une maison avec toutes ses dépendances et terrain sise Grand'Route de Mons 30/1, cadastrée, selon titre, section B numéro 46N et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046NP0000 pour une superficie de septante centiares (70ca).

Revenu cadastral : quatre cent soixante-huit euros (468,00 €).

3.2. Une maison avec toutes ses dépendances et terrain sise Grand'Route de Mons 30/2, cadastrée, selon titre, section B numéro 46P et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046PP0000 pour une superficie de septante centiares (70ca).

Revenu cadastral : quatre cent soixante-huit euros (468,00 €).

3.3. Une maison avec toutes ses dépendances et terrain sise Grand'Route de Mons 30/3, cadastrée, selon titre, section B numéro 46R et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046RP0000 pour une superficie de septante-et-un centiares (71ca).

Revenu cadastral : quatre cent soixante-huit euros (468,00 €).

3.4. Une maison avec toutes ses dépendances et terrain sise Grand'Route de Mons 30/4, cadastrée, selon titre, section B numéro 46S et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046SP0000 pour une superficie de septante-et-un centiares (71ca).

Revenu cadastral : quatre cent soixante-huit euros (468,00 €).

3.5. Une maison avec toutes ses dépendances et terrain sise Grand'Route de Mons 30/5, cadastrée, selon titre, section B numéro 46T et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046TP0000 pour une superficie de septante-et-un centiares (71ca).

Revenu cadastral : quatre cent soixante-huit euros (468,00 €).

3.6. Une maison avec toutes ses dépendances et terrain sise Grand'Route de Mons 30/6, cadastrée, selon titre, section B numéro 46M et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046MP0000 pour une superficie de septante-trois centiares (73ca).

Revenu cadastral : quatre cent soixante-huit euros (468,00 €).

3.7. Une maison avec toutes ses dépendances et terrain sise Grand'Route de Mons 30/7, cadastrée, selon titre, section B numéro 46L et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046LP0000 pour une superficie de nonante-deux centiares (92ca).

Revenu cadastral : cinq cent nonante-sept euros (597,00 €).

3.8. Un ensemble de garages sis Grand'Route de Mons 30, cadastré, selon titre, section B numéro 46V et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046VP0000 pour une superficie d'un are quinze centiares (1a 15ca).

Revenu cadastral : trois cent cinquante-six euros (356,00 €)

3.9. Un parking sise Route de Mons, cadastré, selon titre, section B numéro 46W et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046WP0000 pour une superficie de treize ares soixante-six centiares (13a 66ca).

Revenu cadastral : dix euros (10,00 €)

3.10. Une cabine électrique sise Grand'Route de Mons 30/1+, cadastrée, selon titre, section B numéro 46X et, selon extrait cadastral récent, section B numéro 0046XP0000 pour une superficie de treize centiares (13ca).

Revenu cadastral : soixante et un euros (61,00 €)

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme AJ IMMO est propriétaire des biens prédécrits pour se l'être vu apporter par Monsieur ALTRUY Michel Alfred et son épouse Madame LEMOINE Yvette Lucienne Marie Florine aux termes du procès-verbal dressé par le notaire Paul-François GHORAIN, alors à Péruwelz, le 5 juin 1986, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 25 juillet 1986, volume 5130 numéro 2.

4. VILLE DE PERUWELZ – PREMIERE DIVISION

4.1. Une maison sise à front de la rue du Bas Coron, 60, cadastrée, selon titre, section E numéro 1018T2 pour une superficie d'onze ares dix centiares (11a 10ca) et, selon extrait cadastral récent, section E numéro 1018T2P0000 pour une même superficie.

Revenu cadastral : huit cent trente-sept euros (837,00 €)

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme AJ IMMO est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de Madame BOUEZ Marie Jeanne Clothilde aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Paul-François GHORAIN, alors à Péruwelz, le 20 mars 1986, transcrit au bureau des hypothèques de Tournai le 15 avril 1986, volume 12086 numéro 22.

5. COMMUNE DE BELOEIL - QUATRIEME DIVISION - QUEVAUCAMPS

5.1. Une maison d'habitation avec jardin sise Avenue de l'Europe numéro 99 cadastrée, selon titre, section A numéros 1613V17 et 1613W17 pour une superficie de six ares trente centiares (6a 30ca) et, selon extrait cadastral récent, section A numéros 1613V17P0000 pour une superficie de deux ares septante-cinq centiares (2a 75ca) et 1613W17P0000 pour une superficie de trois ares cinquante-cinq centiares (3a 55ca).

Revenu cadastral : six cent quarante-cinq euros (645,00 €)

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme AJ IMMO est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de Madame WILKOWSKI Léocadie aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Patrick DROSSART, alors à Quevaucamps, à l'intervention du notaire Emmanuel GHORAIN, alors à Péruwelz, le 9 février 2001, transcrit au bureau des hypothèques de Tournai sous la référence 42-T-20/02/01-02585.

Madame WILKOWSKI Léocadie était propriétaire depuis plus de trente ans.

Ci-après dénommé « le ou les bien(s) »

Situation hypothécaire

La société scindée déclare que l'immeuble apporté est quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges généralement quelconques.

CONDITIONS DE L'APPORT IMMOBILIER

1. Les biens sont apportés dans leur état actuel, bien connu de la société « BMS IMMO », qui les acceptera tels, sans garantie d'absence de vices, même cachés, avec toutes les servitudes généralement quelconques y attachées, sans recours contre la société scindée ni de ce chef ni du chef de vétusté, vices de construction, apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol.

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude qui grève le bien apporté et qu'il n'en a conféré aucune.

Il déclare en outre, qu'il n'existe aucune condition spéciale dans son titre de propriété

2. La contenance n'est pas garantie en ce sens qu'elle est acceptée irrévocablement comme exacte par les parties qui renoncent à tous recours l'une contre l'autre, pour toute différence excédât-elle un vingtième.

3. La société « BMS IMMO » aura la propriété desdits bien à compter de ce jour et la jouissance à compter du 1er janvier 2020, soit par la possession réelle, soit par la perception des loyers s'il échet. Les biens occupés, le sont à des conditions bien connues de la société « BMS IMMO » qui dispense le notaire d'en donner de plus amples explications aux présentes.

4. A compter du 1er janvier 2020, la société « BMS IMMO » supportera tous impôts, taxes, contributions quelconques grevant les biens apportés.

S'il existe des taxes de voirie, d'égout, de pavage ou autres taxes communales récupérables par annuités, la société « BMS IMMO » les prendra en charge à compter du 1er janvier 2020.

5. La société « BMS IMMO » devra respecter les baux qui pourraient exister, comme la société scindée était tenue de le faire, et s'entendre directement avec les occupants pour tout, ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation, les renons à donner et les objets qu'ils justifieraient leur appartenir, le tout sans aucune intervention de la société scindée, ni recours contre elle.

Rémunération du transfert

En contrepartie de ces apports, il est décidé que :

Ce transfert est réalisé sur base d'un état résumant la situation active passive arrêtée au 31 décembre 2019. Toutes les opérations en rapport direct avec les biens transférés sont, à compter du 1er janvier 2020, effectuées pour compte de la société à responsabilité limitée à constituer dénommée « BMS IMMO », à charge pour celle-ci :

a) d'attribuer en rémunération de ce transfert, six cent nonante-deux (692) actions aux détenteurs d'actions de la société scindée, à répartir entre eux proportionnellement à leur participation actuelle dans la société anonyme « AJ IMMO ».

En conséquence de quoi, la société anonyme « ALJEMI », prénommée, se verra attribuer six cent nonante-deux (692) actions de la société à responsabilité limitée « BMS IMMO ».

Ces actions ont les droits et obligations déterminés par le projet des statuts de la société « BMS IMMO » et participent aux résultats de cette société pour l'ensemble de l'exercice comptable se clôturant le 31 décembre 2020.

Rapport d'échange

Le rapport d'échange est fixé à une action créée de la la société à responsabilité limitée « BMS IMMO » pour vingt-quatre actions existantes de la société anonyme « ALJEMI ».

b) de supporter le passif de la présente société en ce qu'il se rapporte aux biens apportés, de remplir toutes ses obligations en rapport avec ces éléments apportés et de la garantir contre toutes actions en ce qui concerne les éléments qui lui sont transférés.

L'effet comptable de la scission est arrêté au 1er janvier 2020.

La description précises des éléments transférés et les modalités du transfert de ceux-ci sont reprises dans l'acte constitutif de la nouvelle société à responsabilité limitée dénommée « BMS IMMO » et dans le projet de scission.

7. Proposition de créer une nouvelle société à responsabilité limitée - Approbation du projet d'acte constitutif et des statuts de la société à constituer, conformément à l'article 12:85 du Code des sociétés et des associations

L'assemblée propose de créer une société à responsabilité limitée nouvelle dénommée « BMS IMMO », dont le siège sera établi à 7971 Thumalde, rue Sainte Brigitte, 100.

L'assemblée approuve le projet d'acte constitutif de la société à responsabilité limitée « BMS IMMO » à constituer par voie de scission, ainsi que ses statuts.

8. Réduction du capital

Suite à la scission partielle et à l'apport des biens repris au rapport du réviseur d'entreprises au profit de la société à responsabilité limitée « BMS IMMO » à constituer, l'assemblée décide de réduire ses capitaux propres à concurrence de soixante-sept mille quatre cent quatre-vingt-sept euros et vingt-deux cents (67.487,22 €) par prélèvement vingt-deux mille six cent trente-neuf euros et vingt-deux cents (22.639,22 €) sur le capital de la société, de treize mille deux cent vingt-trois euros et trente-neuf cents (13.223,39 EUR) sur les réserves et de trente et un mille six cent vingt-quatre euros et soixante et un cents (31.624,61 €) sur le résultat reporté ;

L'assemblée constate et requiert le notaire soussigné d'acter que l'affectation comptable découlant de la scission partielle aura pour conséquence une réduction du capital à concurrence de vingt-deux mille six cent trente-neuf euros et vingt-deux cents (22.639,22 €) de telle sorte que le capital sera réduit de quatre cent deux mille huit cents euros et trente-quatre cents (402.800,34 €) à trois cent quatre-vingt mille cent soixante et un euros et douze cents (380.161,12 €).

Il en sera tenu compte lors de l'adaptation des statuts de la société, dont question ci-après.

9. Constatation de la réalisation de la scission de la Société par constitution d'une nouvelle société

L'assemblée constate :

- Que la présente société a pris la décision de scinder la présente société, par constitution d'une nouvelle société et par transfert d'une partie de son patrimoine à la Société à responsabilité limitée à constituer qui sera dénommée « BMS IMMO » ;

- Qu'en conséquence, la scission ne sortira ses effets que lorsque la société à responsabilité limitée « BMS IMMO » issue de la scission aura été constituée, conformément à l'article 12:86 du Code des sociétés et des associations.

10. Décision d'adapter les statuts de la société aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

En application de l'article 39, §1, alinéa 1 et 3 de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, l'assemblée générale décide d'adapter les statuts aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

10.1. Adoption de nouveaux statuts en concordance avec le Code des sociétés et des associations, sans modification de l'objet de la société.

L'assemblée générale décide d'adopter des statuts complètement nouveaux, qui sont en concordance avec le Code des sociétés et des associations, sans toutefois apporter une modification à son objet.

L'assemblée générale déclare et décide que le texte des nouveaux statuts est rédigé comme suit :

STATUTS

Titre I: Forme légale – Dénomination – Siège – Objet – Durée

Article 1: Dénomination et forme

La société revêt la forme d'une société anonyme.

Elle est dénommée « AJ IMMO ».

Article 2: Siège

Le siège est établi en Région wallonne.

Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique, par simple décision de l'organe d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification statutaire éventuelle qui en résulte, sans que cela ne puisse entraîner une modification de la langue des statuts.

La société peut également, par simple décision de l'organe d'administration, établir ou supprimer des sièges administratifs, agences, ateliers, dépôts, établissements et succursales tant en Belgique qu'à l'étranger.

La société peut, par simple décision de l'organe d'administration, établir ou supprimer des sièges d'exploitation, pour autant que cette décision n'entraîne pas de changement en matière de régime linguistique applicable à la société.

Article 3: Objet

La société a pour objet la gestion d'immeubles pour compte propre, ainsi que toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet : le lotissement, l'achat, la vente, la location, la mise en valeur de tous biens immeubles, les opérations financières de nature à favoriser le rapport des immeubles qu'elle possède, l'investissement en valeurs mobilières, comme aussi se porter caution de la bonne fin d'engagements pris envers des tiers par les personnes physiques ou morales, ayant ou non la jouissance des biens dont elle est propriétaire.

La société peut réaliser son objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, de toutes les manières qu'elle estimera le mieux.

Article 4: Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

La société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification aux statuts.

Titre II: Capital

Article 5: Capital de la société

Le capital est fixé à trois cent quatre-vingt mille cent soixante et un euros et douze cents (380.161,12 €).

Il est représenté par seize mille six cent huit (16.608) actions avec droit de vote, sans désignation de valeur nominale, numérotés de 1 à 16.608, représentant chacune une fraction équivalente du capital, libérées à concurrence de cent pour cent.

Article 6: Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification aux statuts.

Lorsque, en cas de démembrement du droit de propriété d'une action en nue-propriété et usufruit, des réserves sont incorporées dans le capital avec attribution de nouvelles actions, ces nouvelles actions reviendront au nu-propriétaire pour la nue-propriété et à l'usufruitier pour l'usufruit, sauf convention entre nu-propriétaire et usufruitier.

Lorsque, en cas de démembrement du droit de propriété d'une action en nue-propriété et usufruit, le capital est réduit par remboursement aux actionnaires, les montants distribués reviennent au nu-propriétaire, à la charge pour celui-ci de les placer en vue de l'exercice de l'usufruit par l'usufruitier, sauf convention contraire entre nu-propriétaire et usufruitier.

Article 7: Droit de préférence en cas de souscription en espèces

En cas d'augmentation de capital, d'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, les actions à souscrire en espèces, les obligations convertibles ou les droits de souscription doivent être offerts par préférence aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions.

Le droit de souscription préférentielle peut être exercé pendant un délai d'au moins quinze jours à dater de l'ouverture de la souscription.

L'ouverture de la souscription avec droit de préférence ainsi que son délai d'exercice sont fixés par l'organe qui procède à l'émission et sont portés à la connaissance des titulaires de titres par courrier électronique, ou, pour les personnes dont elle ne dispose pas d'une adresse électronique, par courrier ordinaire, à envoyer le même jour que les communications électroniques.

Au cas où l'augmentation de capital, l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription ne serait pas entièrement souscrite en vertu de ce qui précède, les actionnaires ayant exercé pour totalité leur droit de souscription préférentielle pourront à nouveau souscrire par préférence et proportionnellement à leurs droits respectifs, la partie non souscrite de l'augmentation de capital ou de l'émission, et ceci jusqu'à ce que le capital ou l'émission soit entièrement souscrit ou que plus aucun actionnaire ne se prévale de cette faculté.

Si la totalité de l'augmentation de capital ou de l'émission n'a pas été souscrite en vertu de ce qui précède, l'organe d'administration a la faculté de passer, aux conditions qu'il avise, avec tous tiers des conventions destinées à assurer la souscription de la totalité de l'augmentation de capital ou de l'émission.

Pour les actions grevées d'un usufruit, le droit de souscription préférentielle revient au nu-propriétaire, à moins que le nu propriétaire et l'usufruitier n'en conviennent autrement. Les nouvelles actions, les obligations convertibles ou les droits de souscription que celui-ci obtient avec des fonds propres, seront grevées du même usufruit que les anciennes, sauf si l'usufruitier renonce à ce droit.

A la fin de l'usufruit, l'usufruitier est tenu de rembourser la valeur de l'usufruit sur les nouvelles actions au nu-proprétaire.

Si le nu-proprétaire ne se prévaut pas du droit de souscription préférentielle, l'usufruitier peut l'exercer. Les nouvelles actions que celui-ci obtient avec des fonds propres, lui appartiendront en pleine propriété. Il est tenu de rembourser la valeur de la nue-propriété du droit de souscription préférentielle au nu-proprétaire.

Pour les actions données en gage, le droit de souscription préférentielle revient au débiteur-gagiste.

Article 8: Appels de fonds

Les souscripteurs d'actions s'engagent pour la totalité du montant représenté par leurs actions dans le capital social. L'engagement de libérer entièrement une action est inconditionnel et indivisible, nonobstant toute disposition contraire.

Si une action non entièrement libérée est détenue en indivision par plusieurs propriétaires, chacun d'eux répond solidairement du paiement du montant total des versements appelés et exigibles.

Lorsque le capital n'est pas entièrement libéré, l'organe d'administration décide souverainement des appels de fonds à effectuer par les actionnaires moyennant traitement égal. L'appel est notifié aux actionnaires par lettre recommandée (ou : par courrier ordinaire ou via l'adresse e-mail communiquée par l'actionnaire), avec indication du compte bancaire sur lequel doit s'opérer le paiement par virement ou versement à l'exclusion de tout autre mode.

L'exercice des droits de vote afférent aux actions sur lesquelles les versements n'ont pas été opérés est suspendu aussi longtemps que ces versements, régulièrement appelés et exigibles, n'auront pas été effectués.

L'actionnaire qui, après un préavis d'un mois, signifié par lettre recommandée, est en retard de satisfaire à ses versements devra payer à la société un intérêt calculé au taux légal, à dater du jour de l'exigibilité du versement.

Si un second avis reste sans résultat pendant un mois, l'organe d'administration peut prononcer la déchéance de l'actionnaire et faire vendre ses titres, sans préjudice au droit de l'organe d'administration de lui réclamer le solde restant dû ainsi que tous dommages intérêts. Le produit net de la vente s'impute sur ce qui est dû à la société par l'actionnaire défaillant. Il restera tenu de la différence ou profitera de l'excédent.

Des libérations anticipées, partielles ou totales, ne peuvent être opérées que moyennant l'accord préalable de l'organe d'administration.

En cas d'actionnaire unique-administrateur, ce dernier détermine librement, au fur et à mesure des besoins de la société et aux époques qu'il jugera utiles, les versements ultérieurs à effectuer par lui sur les actions souscrites en espèces et non entièrement libérées.

Titre III: Titres

Article 9: Nature des actions

Les actions non entièrement libérées sont nominatives. Elles sont inscrites dans un registre des actions nominatives tenu au siège social et dont tout actionnaire peut prendre connaissance ; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations.

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou dématérialisées. L'actionnaire peut, à tout moment, demander la conversion de ses actions en actions nominatives.

L'action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou de son détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

En cas de démembrement du droit de propriété d'une action en nue-propriété et usufruit, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont inscrits séparément dans le registre des actions nominatives, avec mention de leurs droits respectifs.

Article 10: Nature des autres titres

Les autres titres que les actions sont nominatifs ou dématérialisés.

Les titres nominatifs sont inscrits dans un registre des titres nominatifs de la catégorie à laquelle ils appartiennent ; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations. Chaque titulaire de pareils titres peut prendre connaissance de ce registre relatif à ses titres.

Les titres dématérialisés sont représentés par une inscription en compte au nom de leur propriétaire ou de leur détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

Le titulaire de titres dématérialisés peut, à tout moment, demander la conversion de ses titres en titres nominatifs.

En cas de démembrement du droit de propriété d'un titre en nue-propriété et usufruit, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont inscrits séparément dans le registre des titres, avec indication de leurs droits respectifs.

Article 11: Indivisibilité des actions

Toute action est indivisible.

La société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action.

Si une action appartient à plusieurs copropriétaires, la société peut suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme étant propriétaire du titre à l'égard de la société.

Sauf disposition spéciale contraire dans les présents statuts, ou dans le testament ou la convention qui a créé l'usufruit, en cas de démembrement du droit de propriété d'une action en usufruit et nue-propriété, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

En cas de décès de l'actionnaire unique, les droits afférents aux actions sont exercés par les héritiers et légataires régulièrement saisis ou envoyés en possession, proportionnellement à leurs droits dans la succession, jusqu'au jour du partage desdites actions ou jusqu'à la délivrance des legs portant sur celles-ci.

Si une action est donnée en gage, les droits y afférents sont exercés par le débiteur-gagiste.

Article 12: Cession et transmission des actions

Les actions de la société sont transmises librement entre vif ou pour cause de mort de l'actionnaire.

Titre IV: Administration et représentation

Article 13: Composition du conseil d'administration

La société est administrée par un conseil composé de trois membres au moins. Toutefois, dans les cas prévus par la loi, la composition du conseil d'administration peut être limitée à deux membres.

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale pour six ans au plus.

L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif au mandat de chaque administrateur.

Les administrateurs sortants sont rééligibles.

Le mandat des administrateurs sortants qui ne sont pas réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la réélection.

Chaque membre du conseil d'administration peut donner sa démission par simple notification au conseil d'administration. Il peut lui-même faire tout ce qui est nécessaire pour rendre la fin de son mandat opposable aux tiers.

Tout administrateur est tenu de continuer à exercer sa mission après sa démission jusqu'à ce qu'il ait été pourvu en son remplacement au terme d'une période raisonnable.

Lorsque la place d'un administrateur devient vacante avant la fin de son mandat, les administrateurs restants ont le droit de coopter un nouvel administrateur.

La première assemblée générale qui suit doit confirmer le mandat de l'administrateur coopté. En cas de confirmation, l'administrateur coopté termine le mandat de son prédécesseur, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. À défaut de confirmation, le mandat de l'administrateur coopté prend fin après l'assemblée générale, sans que cela porte préjudice à la régularité de la composition de l'organe d'administration jusqu'à cette date.

Lorsque la société ne compte plus qu'un seul administrateur par suite de décès ou d'incapacité, l'ensemble des pouvoirs du conseil d'administration lui sera attribué comme administrateur unique, avec la faculté de déléguer une partie de ces pouvoirs. Les dispositions des présents statuts qui renvoient au conseil d'administration peuvent alors être lues comme renvoyant à l'administrateur unique.

Article 14: Présidence du conseil d'administration

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président.

Le conseil peut également nommer un vice-président.

En cas d'empêchement du président, il est remplacé par le vice-président ou, à défaut de vice-président, par un autre administrateur désigné par ses collègues, ou à défaut d'accord, par le plus âgé des administrateurs présents.

Article 15: Convocation du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président ou, en cas d'empêchement du président, du vice-président ou, à défaut du vice-président, d'un autre administrateur désigné par ses collègues, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, ainsi que dans les sept jours d'une requête à cet effet émanant de deux administrateurs.

La convocation est faite par écrit, fax ou courriel au plus tard 2 jours avant la réunion, sauf urgence. Dans ce dernier cas, la nature et les motifs de l'urgence sont mentionnés dans la convocation ou dans le procès-verbal de la réunion.

La réunion se tient au lieu indiqué dans la convocation et à défaut de telle indication, au siège social.

Article 16: Délibérations du conseil d'administration

Le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Tout administrateur peut donner mandat à un de ses collègues pour le représenter à une réunion déterminée du conseil d'administration et pour y voter en son lieu et place. Ce mandat doit être donné par écrit, fax ou courriel. Le mandant est, dans ce cas, réputé présent.

Un administrateur peut représenter plus d'un de ses collègues à toute réunion du conseil d'administration.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante. Toutefois, si la société n'a que deux administrateurs, 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 17: Procès-verbaux du conseil d'administration

Les décisions du conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux signés par le président et les administrateurs qui le souhaitent.

Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial.

Les délégations, ainsi que les avis et votes donnés par écrit y sont annexés.

Les membres du conseil peuvent demander que leur opinions ou objections à une décision du conseil d'administration soient mentionnées aux procès-verbaux.

Toutes copies et extraits des procès-verbaux sont signés par l'(un des) administrateur(s)-délégué(s)

Article 18: Pouvoirs du conseil d'administration

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

Article 20: Gestion journalière

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un ou plusieurs de ses membres, qui portent le titre d'administrateur-délégué ou délégué à la gestion journalière.

Le conseil d'administration détermine s'ils agissent seul ou conjointement.

Les délégués à la gestion journalière peuvent, en ce qui concerne cette gestion, attribuer des mandats spéciaux à tout mandataire.

Le conseil d'administration fixe les attributions et rémunérations éventuelles pour les délégués à la gestion journalière. Il peut révoquer en tout temps leurs mandats.

Article 21: Représentation de la société

1. Tous les actes qui engagent la société, en justice et dans tous les actes, sont valables s'ils sont signés par l'administrateur-délégué agissant seul.

2. Dans les limites de la gestion journalière, la société est également valablement représentée dans tous actes et en justice par la ou les personnes déléguées à cette gestion, qui agissent seul.

3. Il-elle-ils ne doi(ven)t pas prouver ses-leurs pouvoirs vis-à-vis des tiers.

4. Le conseil d'administration peut conférer des mandats spéciaux à une ou plusieurs personnes. La société est valablement représentée par ces mandataires spéciaux dans les limites de leur mandat, sans préjudice de la responsabilité du conseil d'administration en cas de mandat excessif.

Article 22: Rémunération des administrateurs

Le mandat d'administrateur est exercé gratuitement ou rémunéré sur base d'une décision de l'assemblée générale.

Titre V: Contrôle de la société

Article 23: Nomination d'un ou plusieurs commissaires

Lorsque la loi l'exige, le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels, sera confié à un ou plusieurs commissaires, nommés conformément aux dispositions légales.

Titre VI: Assemblée générale

Article 24: Tenue et convocation

L'assemblée générale ordinaire se réunit annuellement le premier samedi du mois de juin à 17 heures. Si ce jour est un dimanche ou un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant, à la même heure.

Des assemblées générales extraordinaires doivent en outre être convoquées par l'organe d'administration et, le cas échéant, le commissaire, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou sur requête d'actionnaires représentant un dixième du capital. Dans ce dernier cas, les actionnaires indiquent leur demande et les sujets à porter à l'ordre du jour. L'organe d'administration ou, le cas échéant, le commissaire convoquera l'assemblée générale dans un délai de trois semaines de la demande.

Les assemblées générales ordinaires, spéciales et extraordinaires se réunissent au siège de la société ou à l'endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations aux assemblées générales contiennent l'ordre du jour.

Elles sont faites par e-mails envoyés quinze jours au moins avant l'assemblée aux actionnaires, aux administrateurs et, le cas échéant, aux titulaires d'obligations convertibles nominatives, de droits de souscription nominatifs ou de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société et aux commissaires. Elles sont faites par courrier ordinaire aux personnes pour lesquelles la société ne dispose pas d'une adresse e-mail, le même jour que l'envoi des convocations électroniques.

Toute personne peut renoncer à la convocation, dans les limites imposées par la loi, et sera, en tout cas, considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'assemblée.

Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit d'assister à l'assemblée générale. Ils disposent en outre du droit à l'information.

Article 25: Admission à l'assemblée générale

Pour être admis à l'assemblée générale et, pour les actionnaires, pour y exercer le droit de vote, un titulaire de titres doit remplir les conditions suivantes :

-le titulaire de titres nominatifs doit être inscrit en cette qualité dans le registre des titres nominatifs relatif à sa catégorie de titres ;

-le titulaire de titres dématérialisés doit être inscrit en tant que tel sur les comptes d'un teneur de compte agréé ou de l'organisme de liquidation et doit avoir délivré ou doit délivrer à la société une attestation établie par ce teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation dont apparaît cette inscription ;

-les droits afférents aux titres du titulaire des titres ne peuvent pas être suspendus ; si seul le droit de vote est suspendu ; il peut toujours participer à l'assemblée générale sans pouvoir participer au vote.

Les titulaires d'actions sans droit de vote, de parts bénéficiaires sans droit de vote, d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis en collaboration avec la société peuvent assister à l'assemblée générale avec voix consultative, s'ils ont effectué les formalités prescrites aux alinéas qui précèdent.

Le commissaire assiste à l'assemblée générale lorsqu'elle est appelée à délibérer sur la base d'un rapport qu'il a établi.

Article 26: Représentation à l'assemblée générale

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire à condition que toutes les formalités d'admission à l'assemblée soient accomplies.

Une procuration octroyée reste valable pour chaque assemblée générale suivante dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si la société est informée d'une cession des actions concernées.

Article 27: Liste de présences

Avant d'entrer en séance, une liste de présences indiquant le nom des actionnaires, le nombre de leurs titres et, le cas échéant, les procurations est signée par tous les actionnaires ou mandataires présents.

Tous les actionnaires peuvent consulter la liste des présences.

Article 28: Vote par correspondance

Pour autant que l'organe d'administration ait prévu cette faculté, tout actionnaire peut voter par correspondance.

Ce vote doit être fait moyennant un formulaire mis à la disposition des actionnaires par l'organe d'administration et qui contient les mentions suivantes:

- l'identité de l'actionnaire
- sa signature et la date et le lieu de signature
- le nombre des actions pour lesquelles il prend part au vote
- la preuve que les formalités d'admission à l'assemblée générale ont été accomplies
- l'ordre du jour de l'assemblée générale
- le mode de vote de l'actionnaire sur chaque proposition: pour, contre ou abstention

Pour être valable, ces formulaires doivent être notifiés au plus tard trois (3) jours ouvrables avant l'assemblée générale à l'organe d'administration par lettre recommandée.

Article 29: Composition du bureau

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, ou en son absence, par l'administrateur délégué ou en son absence, par le plus âgé des administrateurs.

En cas d'absence ou empêchement des personnes précitées, l'assemblée est présidée par un actionnaire désigné par l'assemblée générale.

Le président désigne un secrétaire.

Le président peut désigner un ou deux scrutateurs parmi les actionnaires présents, si leur nombre le justifie.

Les personnes citées au présent article forment, avec les administrateurs présents, le bureau.

Article 30: Délibération

L'assemblée générale ne peut délibérer sur des points qui ne figurent pas dans l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et décident à l'unanimité de délibérer sur des sujets nouveaux, ainsi que lorsque des circonstances exceptionnelles inconnues au moment de la convocation exigent une décision dans l'intérêt de la société.

Article 31: Assemblée générale par procédure écrite

1. Les actionnaires peuvent, dans les limites de la loi, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale à l'exception de celles qui doivent être reçues dans un acte authentique.

2. En ce qui concerne la datation de l'assemblée annuelle, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date statutaire de l'assemblée générale annuelle, sauf preuve du contraire, à

condition que la décision écrite signée par tous les actionnaires soit parvenue à la société 20 jours avant la date statutaire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante pour la date de la décision.

La décision écrite, en plusieurs exemplaires ou non, est assortie d'une déclaration datée et signée par tous les administrateurs indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société au plus tard 20 jours avant la date de l'assemblée annuelle générale statutaire et qu'elle porte toutes les signatures requises.

Si la dernière décision écrite n'est pas parvenue au plus tard dans les 20 jours précédant la date statutaire de l'assemblée annuelle, l'organe d'administration doit convoquer l'assemblée générale.

3. En ce qui concerne la datation de l'assemblée générale spéciale ou extraordinaire, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date à laquelle la décision est parvenue au siège de la société, sauf preuve du contraire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante.

La décision écrite, reprise dans une ou plusieurs propositions approuvées, doit être assortie d'une déclaration datée et signée par tous les administrateurs indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société à la date indiquée dans cette déclaration et qu'elle porte toutes les signatures requises.

La proposition de décision écrite envoyée doit indiquer si tous les points de l'ordre du jour doivent être approuvés dans leur ensemble pour parvenir à une décision écrite valable ou si une approbation écrite est sollicitée pour chaque point de l'ordre du jour séparément.

4. La proposition de décision écrite envoyée peut déterminer que l'approbation doit parvenir au siège de la société avant une date bien définie pour pouvoir faire l'objet d'une décision écrite valable. Si la décision écrite approuvée à l'unanimité n'est pas parvenue, en un ou plusieurs exemplaires, en temps utile avant cette date, les approbations signées perdront toute force de droit.

Les membres de l'organe d'administration, le commissaire et les titulaires d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis avec la collaboration de la société peuvent, à leur demande, prendre connaissance de ces décisions.

Article 32: Droit de vote

1. A l'assemblée générale, chaque action donne droit à une voix, sous réserve des dispositions légales régissant les actions sans droit de vote.

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

3. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.

En cas de décès de l'actionnaire unique, le droit de vote afférent aux actions est exercé par les héritiers et légataires régulièrement saisis ou envoyés en possession, proportionnellement à leurs droits dans la succession, jusqu'au jour du partage desdites actions ou jusqu'à la délivrance des legs portant sur celles-ci.

En cas de démembrement du droit de propriété d'une action entre usufruit et nue-propriété, le droit de vote y afférent est exercé par l'usufruitier.

Article 33: Prorogation de l'assemblée générale

Le conseil d'administration peut, séance tenante, proroger à trois semaines toute assemblée générale, annuelle, extraordinaire ou spéciale, même s'il ne s'agit pas de statuer sur les comptes annuels.

Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises.

Chaque actionnaire, y compris ceux qui n'ont pas participé en personne ou par mandataire à la première assemblée, est convoqué à la seconde assemblée et y est admis, moyennant accomplissement des formalités d'admission.

Les mandats octroyés pour la première assemblée restent valables pour la seconde assemblée, sauf s'ils ont été révoqués.

La seconde assemblée délibérera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

Article 34: Procès-verbaux de l'assemblée générale

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent.

Ils sont consignés dans un registre spécial tenu au siège social.

La liste de présences et les rapports éventuels, les procurations ou les votes par correspondance sont annexés au procès-verbal.

Sauf quand les décisions de l'assemblée générale doivent être constatées par acte authentique, les expéditions et extraits des procès-verbaux sont signés par l'administrateur délégué.

Titre VII: Exercice social – Comptes annuels – Affectation du bénéfice

Article 35: Exercice social – Comptes annuels

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

A cette dernière date, les écritures de la société sont arrêtées et le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément aux dispositions légales.

Article 36: Affectation des bénéfices

Le bénéfice annuel net est déterminé conformément aux dispositions légales.

Au moins cinq pour cent est prélevé de ce bénéfice pour la création de la réserve légale. Cette obligation prend fin lorsque le fonds de réserve atteint un-dixième du capital social. L'obligation renaît si la réserve légale est entamée, jusqu'à ce que le fonds de réserve ait à nouveau atteint un-dixième du capital social.

L'affectation du solde des bénéfices est déterminée par l'assemblée annuelle statuant à la majorité des voix, sur proposition du conseil d'administration.

Article 37: Paiement des dividendes et acomptes sur dividendes

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

Cependant, ce paiement doit se faire avant la fin de l'exercice social au cours duquel a été fixé le montant du dividende.

Le conseil d'administration est autorisé, sous sa propre responsabilité et conformément aux dispositions légales, à décider le paiement des acomptes sur dividendes.

Titre VIII: Dissolution – Liquidation

Article 38: Désignation des liquidateurs

En cas de dissolution de la société pour quelque raison que ce soit et à n'importe quel moment et sous réserve de la procédure prévue à l'article 2:80 du Code des sociétés et des associations, la liquidation s'opère par le ou les liquidateurs nommés par l'assemblée générale.

Si plusieurs liquidateurs sont nommés, l'assemblée générale décide s'ils représentent la société seuls, conjointement ou collégalement.

L'assemblée générale fixe la rémunération des liquidateurs.

A défaut de nomination par l'assemblée générale, la liquidation se fait par l'organe d'administration en fonction, qui agit le cas échéant en qualité de collège de liquidateurs.

Article 39: Pouvoirs des liquidateurs

Les liquidateurs sont compétents pour accomplir toutes les opérations prévues par la loi sauf si l'assemblée générale en décide autrement, à la majorité des voix.

Article 40: Mode de liquidation

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

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 absolue, soit par des appels de fonds complémentaires à charge des actions insuffisamment libérées, soit par des remboursements préalables, en espèces ou en titres au profits des actions libérées dans une proportion supérieure.

Titre IX: Dispositions diverses

Article 41: Litiges

Pour tout litige relatif aux affaires de la société entre la société, ses actionnaires, administrateurs, administrateurs délégués, représentants permanents, directeurs, anciens administrateurs, anciens administrateurs délégués, anciens représentants permanents, anciens directeurs et-ou liquidateurs, ainsi que pour tout litige entre les personnes précitées elles-mêmes, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège de la société, à moins que la société n'y renonce expressément.

Article 42: Election de domicile

Tout actionnaire, administrateur, commissaire ou liquidateur domicilié à l'étranger, doit faire élection de domicile en Belgique pour l'exécution des statuts et toutes relations avec la société, sinon il sera estimé avoir élu domicile au siège de la société, où toutes les communications, sommations, assignations et significations peuvent lui être valablement faites.

Toutes communications relatives aux affaires de la société aux actionnaires et obligataires nominatifs, sont faites à leur domicile comme indiqué dans l'acte de constitution ou le registre des titres nominatifs, le cas échéant à l'adresse e-mail communiquée.

En cas de modification de domicile, l'actionnaire ou obligataire doit communiquer son nouveau domicile à la société par écrit, sinon il sera estimé avoir élu domicile à son ancien domicile.

Cette disposition s'applique par analogie en cas de décès d'un actionnaire ou obligataire.

Article 43: Application du Code des sociétés et des associations

Les dispositions du Code des sociétés et des associations auxquelles il ne serait pas licitement dérogé sont réputées inscrites dans les présents statuts et les clauses contraires aux dispositions impératives du Code sont réputées non écrites.

10.2. Adresse du siège

L'assemblée générale déclare que l'adresse du siège est située à 7971 Beloeil (Basècles), rue Octave Bataille 64/1.

11. Pouvoirs

L'assemblée générale décide de donner la mission au notaire soussigné d'établir et de signer la coordination des statuts, conformément aux décisions précédentes, et d'assurer son dépôt au dossier de la société.

L'assemblée confère la représentation de la société scindée aux opérations de scission partielle à l'administrateur-délégué, Monsieur Jérôme ALTRUY, conformément à l'article 21 des statuts.

L'assemblée confère à celui-ci les pouvoirs les plus étendus aux fins de veiller au déroulement des opérations du transfert à la société à constituer de l'ensemble des éléments actifs et passifs composant l'apport en nature telle que décrit dans le rapport de l'organe d'administration, à leur valeur comptable au 1er janvier 2020, dans la comptabilité de la société à constituer.

Dans le cadre de ce transfert par voie de scission partielle, Monsieur Jérôme ALTRUY peut en outre :

- subroger la société à constituer dans tous actes rectificatifs ou complémentaires à dresser en cas d'erreur ou d'omission dans l'énonciation des biens transférés;

- dans le cadre de la constitution par voie de scission de la société à responsabilité limitée « BMS IMMO »:

- *intervenir à l'acte de constitution de ladite société et en arrêter les statuts;

- *assister à toute assemblée des détenteurs d'actions qui se tiendrait immédiatement après la constitution de la société, prendre part à toutes délibérations, notamment à la nomination de l'organe de gestion, administrateurs et commissaires, fixer la durée de leur mandat et le montant de leurs émoluments;

- déléguer, sous sa responsabilité, pour des opérations spéciales et déterminées, à un ou plusieurs mandataires, avec pouvoirs de subdéléguer, telle partie de ses pouvoirs qu'il détermine et pour la durée qu'il fixe, notamment pour accomplir les formalités auprès d'un guichet d'entreprises, le cas échéant, auprès de l'administration de la T.V.A.;

- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux et registres et en général, faire le nécessaire.

Pour extrait analytique conforme.

Benoît DE SMET, notaire à Péruwelz