

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***22049807***

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

06 AVR. 2022

DU BRABANT WALLON

Greffe

N° d'entreprise : **0472 331 008**

Nom

(en entier) : **CORTEL**

(en abrégé) :

Forme légale : **SRL**Adresse complète du siège : **Chaussée de Bruxelles, 23 à 1472 VIEUX-GENAPPE****Objet de l'acte : PROJET DE SCISSION PARTIELLE**

L'organe d'administration de la SRL CORTEL a établi le présent projet de scission partielle par transfert d'une partie de son patrimoine à une nouvelle société à constituer "MB NIVELLES".

Conformément aux articles 12 :5, 12 :8, et 12 :74 et suivants du Code des sociétés et des associations, L'administrateur de la Société à Responsabilité Limitée CORTEL a rédigé le projet de scission partielle dont le texte suit.

1. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION ET IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À LA SCISSION PARTIELLE**1.1. OPÉRATION ENVISAGÉE**

Il est proposé de réaliser une scission partielle de la Société à Responsabilité Limitée CORTEL au profit d'une nouvelle société à constituer qui se nommera «MB GENAPPE».

Conformément aux articles 12 :5 et 12 :8 du Code des sociétés et des associations, la société qui se scinde partiellement CORTEL va transférer, sans dissolution et sans cesser d'exister, à une nouvelle Société à Responsabilité Limitée «MB GENAPPE» qu'elle va constituer, une partie de son patrimoine, activement et passivement, moyennant l'attribution à l'actionnaire de la société CORTEL d'actions nouvelles de «MB NIVELLES».

La scission se justifie par la volonté de l'actionnaire fondateur de la société CORTEL d'assurer à terme la transmission de l'activité d'exploitation lorsque celui-ci se retirera de la vie professionnelle. L'opération de scission vise à faciliter cette reprise eu égard au poids financier important que représente l'immobilier dans la valorisation de la société. De plus, le personnel lié à l'activité d'exploitation de la société sera entièrement transféré à la Société Bénéficiaire à constituer.

En outre, la séparation du patrimoine immobilier permet de mieux valoriser l'activité opérationnelle de la société CORTEL et de trouver plus facilement un acquéreur/repreneur. En effet, un repreneur est généralement peu intéressé par l'achat indirect d'un patrimoine immobilier qui mobilise beaucoup de capital et de moyens de financement et qui est peu productif en termes financiers. 2

1.2. LA SOCIÉTÉ SCINDÉE PARTIELLEMENT

a) La société qui se scinde partiellement est la Société à Responsabilité Limitée CORTEL, dont le siège social est établi à B – 1472 Vieux-Genappe, chaussée de Bruxelles, 23.

Cette société a été constituée au terme d'un acte reçu par Maître Claude Van Elder, Notaire de résidence à Braine l'Alleud, le 4 juillet 2000, publié aux annexes du Moniteur belge du 18 juillet suivant, sous le numéro 639.

Ses statuts ont été modifiés par acte du Notaire Guy Nasseaux, à Waterloo, le 28 mars 2006, publié aux annexes du Moniteur Belge du 19 mai suivant, sous le numéro 0084975.

La société est immatriculée au registre des Personnes Morales sous le numéro 0472.331.008 et est assujettie à l'administration de la TVA sous le numéro BE 0472.331.008.

L'apport indisponible hors capital social s'élève à 18.600 euros entièrement libéré et est représenté par 750 actions nominatives.

Elle est appelée ci-après « CORTEL » ou la « Société Scindée ».

b) Aux termes de l'article 3 de ses statuts, l'objet social est le suivant :

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 19/04/2022 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

« La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou compte de tiers ou en participation avec ceux-ci, la commercialisation de tous produits dans le domaine de la télécommunication, de l'informatique et de tous objets se rapportant directement ou indirectement à ces produits.

La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, en son nom propre et pour son compte propre : toutes opérations immobilières, c'est-à-dire l'achat de tous immeubles, la construction, la transformation et la vente de tous terrains, immeubles à appartements multiples, maisons d'habitation ou de commerce, soit pour les louer, soit pour les vendre, soit pour les exploiter par elle-même, la locations de toutes propriétés et en général toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à la construction, l'achat, la vente, la location, l'exploitation et ou la gestion pour compte propre, de tous immeubles généralement quelconques.

La société pourra réaliser toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à en faciliter la réalisation.

Dans le cadre de son objet, la société pourra exercer un mandat d'administrateur, de directeur, de fondé de pouvoir dans des entreprises ou des sociétés y prendre des intérêts et des participations, acquérir, vendre et gérer des biens d'investissements dans mobiliers qu'immobiliers et ce tant pour son compte que pour compte de tiers.

Elle pourra s'intéresser, par voie d'apport de fusion, de scission, de participation, de souscription et par tout autre moyen, dans toutes sociétés, entreprises ou associations ayant un objet similaire ou connexe au sien, ou de nature à favoriser la réalisation de son objet.»

1.3. LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

a) La société bénéficiaire de la scission partielle sera une Société à Responsabilité Limitée de droit belge constituée lors de la scission partielle. Elle se dénommera « MB NIVELLES » et son siège social sera établi à B -1472 Vieux-Genappe, chaussée de Bruxelles, 23 .

L'apport indisponible hors capital social de cette nouvelle société sera représenté par 750 actions nominatives sans désignation de valeur nominale et s'élèvera à 1.260,75 EUR. 3

Elle est appelée ci-après « MB GENAPPE (EN FORMATION) » ou la « Société Bénéficiaire ».

b) Aux termes de l'article 3 du projet de ses statuts, son objet social sera décrit comme suit :

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre, pour compte d'autrui ou en participation :

Toutes opérations se rattachant directement ou indirectement aux opérations immobilières, entre autre mais sans que cette énumération soit limitative : (i) l'exercice de la profession d'agent immobilier, (ii) l'achat et la vente de biens immobiliers, (iii) la mise en location de biens immobiliers, (iv) la revente à la découpe de biens immobiliers, (v) la transformation immobilière en générale, (vi) une participation au marché immobilier, (vii) la prestation de tous services dans le cadre de son objet, y compris la gestion de patrimoine immobilier et l'intermédiaire en matière de location, ou de cession d'immeubles.

Toute activité qui couvre le secteur de la consultance, et notamment toute contribution à l'établissement et au développement d'entreprises et en particulier de dispenser des avis financiers, techniques, commerciaux ou administratifs dans le sens le plus large du terme, à l'exception des conseils de placement d'argent et autres, fournir des conseils, son assistance et exécuter des services directement ou indirectement sur le plan de l'administration et des finances, de la vente, de la production, des techniques d'organisation et de distributions commerciales, et plus généralement de la gestion en général et de l'exercice de toutes activités de services et de management au sens le plus large de ces termes à toutes personnes physiques ou morales quelconques; exécuter tous mandats sous forme d'études d'organisation, d'expertises, d'actes et de conseils techniques ou autres dans tout domaine rentrant dans son objet social ;

Toute activité relative aux réseaux d'information, réseaux sociaux, E-commerce, y compris l'achat, la vente, de produits et marchandises au sens large ;

Toute activité de recherche et de documentation en vue de la rédaction d'études pour tiers ou pour elle-même ;

Le commerce sous toutes ses formes et notamment l'importation, l'exportation, l'achat et la vente en gros ou au détail, la représentation et le courtage, ainsi que la fabrication, la transformation de toutes marchandises et de tous produits.

La société a également pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre et exclusivement à titre patrimonial, toutes entreprises, initiatives ou opérations visant à acquérir ou aliéner tous immeubles et/ou tous droits réels immobiliers, ainsi qu'à procéder à tous lotissements, mises en valeur, promotion, location, gestion et rénovation de tous immeubles bâtis et non bâtis.

La société pourra notamment y loger ses dirigeants et les membres de leur famille, à titre principal ou secondaire.

La société a également pour objet de se constituer un patrimoine comprenant :

1) Tous biens immobiliers, tant construits qu'à construire, tant en Belgique qu'à l'étranger, ainsi que tous droits immobiliers relatifs à de tels biens (y compris les droits d'emphytéose ou de superficie);

2) Tous investissements financiers, tant dans des valeurs à rente fixe que dans des actions, émises par des sociétés belges ou étrangères ;

3) La société peut uniquement pour son propre compte donner ou prendre en location, ériger, aliéner ou échanger tous biens meubles ou immeubles, matériels et installations, et d'une manière générale, entreprendre toutes opérations commerciales, industrielles ou financières se rapportant directement ou 4

indirectement à son objet social à l'exclusion de l'activité d'agence immobilière sauf si l'organe de gestion en a l'accès à la profession ou qui seraient de nature à en faciliter la réalisation, y compris la sous-traitance en général et l'exploitation de tous droits intellectuels, de propriété industrielle et commerciale y relatifs. Elle peut acquérir à titre d'investissement tous biens meubles et immeubles, même sans rapport direct ou indirect avec l'objet social de la société.

La société peut d'une façon générale, accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou qui seraient de nature à en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation.

La société peut exercer toutes fonctions et mandats et s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autres manières dans toutes autres affaires, entreprises, associations ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe au sien ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des ressources ou à faciliter l'écoulement des services et produits.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne ces prestations, à la réalisation de ces conditions. »

1.4. L'administrateur de la Société Scindée s'engage à prendre toutes mesures en son pouvoir afin de permettre la réalisation de la scission partielle envisagée aux conditions énumérées ci-après et il établit, par la présente, le projet de scission partielle qui sera soumis au vote de l'assemblée générale extraordinaire de l'actionnaire de la Société Scindée.

2. DESCRIPTION ET RÉPARTITION PRÉCISES DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ACTIF ET PASSIF À TRANSFÉRER PAR LA SOCIÉTÉ SCINDÉE À LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE DE LA SCISSION PARTIELLE

2.1. CORTEL transférera, dans le cadre de la scission partielle, la branche d'activité liée à l'activité d'agence immobilière qui est composée des actifs et passifs suivants :

ACTIF

Les installations, machines et outillages et le mobilier et le matériel dédiés;

La garantie locative

Les valeurs disponibles constitué du compte AXA COMPTE TIERS dont le solde au 31 décembre 2021 s'élève à 486.834,46 EUR.

PASSIF

Les pécules de vacances qui seront dus en 2022 au personnel transféré ;

Les acomptes perçus pour le compte des vendeurs.

Les fonds propres seront répartis proportionnellement à l'actif net transféré à l'exception des réserves immunisées (réserve d'investissement) qui seront conservées par la Société Scindée.

Les actifs et passifs visés aux points 2.1. ci-dessus sont dénommés ensemble ci-après « le Patrimoine Scindé ». 5

Si un passif non comptabilisé (occulte), relatif à l'activité de la Société Scindée antérieure au 1er janvier 2022, apparaissait dans la Société Scindée, il sera supporté par la Société Scindée et par la Société Bénéficiaire proportionnellement aux actifs et passifs transférés.

L'ensemble des coûts liés à l'opération sera supporté par la Société Scindée et par la Société Bénéficiaire pour moitié chacune.

Les droits et obligations futurs inhérents aux contrats faisant partie du Patrimoine Scindé sont transférés à la Société Bénéficiaire.

2.2. CORTEL emploie 5 travailleurs dont les contrats de travail seront transférés conformément à la législation C.C.T. n° 32bis lors de la scission partielle, à la Société Bénéficiaire. 6

2.3. Tableau de répartition des actifs et passifs au 31 décembre 2021 Scission partielle - Cortel SRL

	Société Scindée	Patrimoine Scindé	Patrimoine Restant
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISES	329 025,09	18 879,48	310 145,61
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles	328 025,09	17 879,48	310 145,61
A. Terrains et constructions	310 145,61	0,00	310 145,61
B. Installations, machines & outillage	2 429,69	2 429,69	0,00
C. Mobilier et matériel roulant	15 449,79	15 449,79	0,00
Immobilisations Financières	1 000,00	1 000,00	0,00
ACTIFS CIRCULANTS	859 685,53	486 834,46	372 851,07
Créances à un an au plus	176 242,33	0,00	176 242,33
A. Créances commerciales	47 178,25	0,00	47 178,25
B. Autres créances	129 064,08	0,00	129 064,08
Valeurs disponibles	681 741,90	486 834,46	194 907,44
Comptes de régularisation	1 701,30	0,00	1 701,30
TOTAL DE L'ACTIF	1 188 710,62	505 713,94	682 996,68

	Société Scindée	Patrimoine Scindé	Patrimoine Restant
CAPITAUX PROPRES	342 220,01	19 050,89	323 169,12
Apport	18 600,00	1 260,75	17 339,25
Apport indisponible hors capital	18 600,00	1 260,75	17 339,25
Réserves	224 019,99	11 039,02	212 980,97
Réserve statutairement indisponible	1 859,99	126,07	1 733,92
Réserves immunisées	61 160,00	0,00	61 160,00
Réserves disponibles	161 000,00	10 912,95	150 087,05
Bénéfice reporté	99 600,02	6 751,12	92 848,90
Bénéfice au 31/12/2021	99 600,02	6 751,12	92 848,90
 DETTES	 846 490,61	 486 663,05	 59 827,56
Dettes à plus d'un an	319 404,46	0,00	319 404,46
A. Dettes financières	319 404,46	0,00	319 404,46
Dettes à un an au plus	527 086,15	486 663,05	40 423,10
A. Dettes à +d'un an échéant dans l'année	3 473,02	0,00	3 473,02
C. Dettes commerciales	25 950,08	0,00	25 950,08
1. Fournisseurs	25 950,08	0,00	25 950,08
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	23 436,80	12 436,80	11 000,00
1. Impôts	11 000,00	0,00	11 000,00
2. Rémunérations et charges sociales	12 436,80	12 436,80	0,00
F. Autres dettes	474 226,25	474 226,25	0,00
 TOTAL DU PASSIF	 1 188 710,62	 505 713,94	 682 996,68

3. LE RAPPORT D'ÉCHANGE DES ACTIONS NOUVELLES

3.1. PRINCIPES

Le Patrimoine Scindé sera transféré à la Société Bénéficiaire.

L'apport sera intégralement rémunéré par l'émission, par la Société Bénéficiaire, de actions nouvelles jouissant chacune des mêmes droits et avantages.

Aucune soulte ne sera payée.

3.2. PROPOSITION D'ÉMISSION

Eu égard au fait que la Société Bénéficiaire est constituée lors de la scission, il n'y a pas lieu de calculer un rapport d'échange. Il est dès lors proposé d'émettre autant de nouvelles actions qu'il existe de actions de la Société Scindée.

En conséquence, en contrepartie du transfert du Patrimoine Scindé, 750 nouvelles actions seront émises par la Société Bénéficiaire.

Chaque action de CORTEL existante donnera droit à une nouvelle action de la Société Bénéficiaire.

L'actionnaire de la société scindée recevra 750 actions de la SRL « MB NIVELLES » à constituer.

4. MODALITÉS DE REMISE DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Les actions de la Société Scindée sont nominatives.

Les nouvelles actions émises par la Société Bénéficiaire seront également nominatives et seront inscrites dans le registre des actions au nom de l'actionnaire bénéficiaire des actions.

5. DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES OPERATIONS DE LA SOCIETE A SCINDER SERONT, DU POINT DE VUE COMPTABLE, CONSIDEREES COMME ACCOMPLIES POUR LA SOCIETE BENEFICIAIRE.

Les opérations de la société scindée, se rapportant à la partie du patrimoine transféré, seront d'un point de vue comptable et fiscal, considérées comme accomplies pour compte de la Société Bénéficiaire, à compter du 1er janvier 2022 à zéro heure. Toutes lesdites opérations (liées au patrimoine transféré) éventuellement réalisées à partir de ce moment par CORTEL l'auront été pour compte de la Société Bénéficiaire et feront profit ou perte pour cette dernière.

CORTEL a clôturé son dernier exercice social le 31 décembre 2021. Les comptes annuels au 31 décembre 2021 devront être soumis à l'assemblée générale des actionnaires préalablement à la scission partielle.

6. DATE A PARTIR DE LAQUELLE CES ACTIONS DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BENEFICES AINSI QUE TOUTE MODALITE RELATIVE A CE DROIT.

Les actions nouvelles qui seront émises par la Société Bénéficiaire auront toutes les mêmes droits. Elles donneront notamment droit à participer aux bénéfices distribués par la Société Bénéficiaire à partir de sa constitution.

Il n'y a pas de modalité relative à ce droit.

7.DROITS SPÉCIAUX

Toutes les actions formant le capital de la Société Scindée sont identiques et confèrent les mêmes droits et avantages aux détenteurs de celles-ci, de sorte qu'il n'y a pas lieu de créer dans la Société Bénéficiaire des apports, des actions conférant des droits spéciaux. La Société Scindée n'a pas émis d'autres titres que des actions de capital.

8.AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À LA SCISSION PARTIELLE

Aucun avantage particulier n'est attribué à l'administrateur des sociétés participant à la scission partielle.

9.RÉGIME COMPTABLE ET FISCAL DE LA SCISSION PARTIELLE

La scission partielle à intervenir sera réalisée :

- sous le bénéfice de l'exemption en matière d'impôt sur les revenus visée par l'article 211 du Code des impôts sur les revenus,
- avec effet rétroactif au 1er janvier 2022,
- en exonération de TVA conformément aux articles 11 et 18, par. 3 du Code de la TVA,
- en exonération de droits d'enregistrement conformément à l'article 117, par. 2 du Code des droits d'enregistrement et
- sous le régime de neutralité comptable organisé par l'article 3:56 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant d'exécution du Code des sociétés et des associations.

10. DIVERS

-Le présent projet sera soumis à l'assemblée générale de l'actionnaire de la Société Scindée six semaines au moins après le dépôt au greffe du tribunal de commerce, tel que prévu à l'article 12: 75 du Code des sociétés et des associations.

-L'administrateur de la Société à Scinder entend faire application de l'article 12 :81 du Code des sociétés et des associations selon lequel les sociétés participant à la scission peuvent ne pas appliquer les articles 12 : 77, 12 :78 et 12 : 80, en tant qu'ils se rapportent aux rapports à établir par l'administrateur et, le cas échéant, le Commissaire, le réviseur d'entreprises ou l'expert-comptable externe, si tous les actionnaires et tous les porteurs de parts conférant un droit de vote à l'assemblée générale renoncent à leur application.

Dans ce cas, l'ordre du jour des assemblées générales en question mentionne l'intention de la société concernée de faire usage de cette disposition et reproduit les alinéas 1er et 2 de l'article 12 : 81 du Code des sociétés et des associations.

-La société Bruno Vandebosch & C° réviser d'entreprises, dont le siège est établi à B-1000 Bruxelles, avenue Jeanne, 35/13, représentée par Monsieur Bruno Van Den Bosch, a été chargée d'établir un rapport sur la description de chaque apport en nature en cause et sur les modes d'évaluation adoptés et ce, conformément à l'article 5 : 7 du Code des sociétés et des associations. Le fondateur rédigera, selon le même article 5 : 7 du Code des sociétés et des associations, le plan financier.

Vieux-Genappe, le 29 mars 2022

Pour l'organe d'administration

Monsieur Patrick CORVERS, Administrateur