

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

Réservé
au
Moniteur
belge



25079912

Déposé au greffe
du tribunal de l'entreprise de Liège

16 JUIN 2025

Greffé
Division Neufchâteau

N° d'entreprise : **0416 949 847**
Nom

(en entier) : **GROUPE GRANDJEAN**
(en abrégé) :

Forme légale : **Société à responsabilité limitée**

Adresse complète du siège : **Rue des Brasseurs 9 - 6600 Bastogne**

Objet de l'acte : Projet de scission partielle par absorption

1. Description de l'opération projetée

Conformément à l'article 12 :8, 1°, du Code des sociétés et associations (ci-après « CSA »), lu en combinaison avec les articles 12:59 et suivants du même Code, l'organe d'administration de la société à responsabilité limitée « GRANDJEAN CONSULT » (ci-après la « Société Scindée ») et l'organe d'administration de la société à responsabilité limitée « GROUPE GRANDJEAN » (ci-après la « Société Absorbante ») ont décidé de présenter à leur assemblée générale un projet commun de scission partielle par absorption (ci-après le « Projet de Scission Partielle »).

La présente scission partielle (ci-après la « Scission Partielle ») se fera par apport d'un élément de l'actif détenu par la Société Scindée (ci-après l'« Actif Apporté ») à la Société Absorbante.

L'Actif Apporté est le suivant :

BASTOGNE – Division 2 – Section B – N° 521 G

Au centre de Bastogne : un appartement d'une contenance de 90m² de type 2 chambres transformé et réaménagé en bureaux, au R+1 d'une résidence placée sous le statut de la copropriété, datant de +/- 1998 avec cave et emplacement de parking en sous-sol.

Le Projet de Scission Partielle est établi sur base des comptes de la Société Scindée arrêtés au 31 décembre 2024. La Scission Partielle, quant à elle, prendra effet comptable au 1er janvier 2025.

2. Identification des Sociétés

2.1. GRANDJEAN CONSULT – La Société Scindée

La Société Scindée est la société à responsabilité limitée « GRANDJEAN CONSULT » ayant son siège Rue des Brasseurs, 11A à 6600 Bastogne. Elle est immatriculée à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0461.960.223.

Ses statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François LAPAILLE, notaire à Sibret, en date du 20 octobre 2023 et publié aux Annexes du Moniteur Belge le 26 octobre 2023 sous le numéro 415399.

Selon l'article 3 de ses statuts :

« La société a pour objet, pour compte propre, pour compte de tiers, ou en participation, en Belgique ou à l'étranger, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à :

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 »).

- les activités civiles mentionnées par les articles 38 et 49 de la loi du 22 avril 1999 :
 - ° l'organisation des services comptables et le conseil en ces matières ;
 - ° l'ouverture, la tenue, la centralisation et la clôture des écritures comptables propres à l'établissement des comptes ;
 - ° la détermination des résultats et la rédaction des comptes annuels dans la forme requise par les dispositions légales en la matière ;
 - ° les conseils en matières fiscales, l'assistance et la représentation des contribuables ;
- les conseils en matières juridiques, et plus particulièrement en matière de création et de liquidation de sociétés ;
- bureau d'étude, d'organisation et de conseil en matière financière, fiscale et sociale ;
- toutes les opérations qui présentent un rapport direct ou indirect avec l'objet social de la société pour autant que ces opérations soient en conformité avec la déontologie applicable à la profession de comptable(-fiscaliste) agréé I.P.C.F.

Elle peut participer par voie d'association, apport, fusion, souscription, ou autre intervention, à toute société existante ou à créer en Belgique ou à l'étranger et dont l'objet serait identique, analogue, similaire ou connexe au sien ou qui serait de nature à favoriser le développement de la société ou à constituer pour elle une source de débouchés.

La société peut exercer les mandats d'administrateur ou de liquidateur dans d'autres sociétés.

Elle pourra également accomplir, dans les strictes limites de la déontologie de l'ITA et exclusivement pour son compte propre, les opérations financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet ou de nature à en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation.»

L'apport disponible de la Société Scindée s'élève à 20.000,00 EUR représenté par 200 actions sans désignation de valeur nominale. Ces 200 actions sont détenues de la manière suivante :

•Christine GRANDJEAN	49
•Dimitri GEORGES	50
•Noël GRANDJEAN	101
	200 actions

L'administrateur unique est Monsieur Noël GRANDJEAN.

La Société Scindée n'a pas créé d'autres parts, ni émis d'obligations et la clôture de ses exercices sociaux est fixée au 31 décembre de chaque année.

La situation comptable arrêtée au 31 décembre 2024 servira de base à l'élaboration du Projet de Scission Partielle.

2.2.GROUPE GRANDJEAN – La Société Absorbante

La Société Absorbante est la société à responsabilité limitée « GROUPE GRANDJEAN » ayant son siège Rue des Brasseurs, 9 à 6600 Bastogne. Elle est immatriculée à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0461.949.847.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François LAPAILLE, notaire à Sibret, en date du 20 octobre 2023 et publié aux Annexes du Moniteur Belge le 30 octobre 2023 sous le numéro 417637.

Selon l'article 3 de ses statuts :

« La société a pour objet, pour compte propre, pour compte de tiers, ou en participation, en Belgique ou à l'étranger, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à :

- 1) Assurer la défense professionnelle des agriculteurs et des petites et moyennes entreprises en général.
- 2) Rendre en général tout service, autre que commercial, sollicité par les agriculteurs et autres indépendants.
- 3) L'achat, l'échange, la vente, la prise et la cession en location et en sous-location, l'exploitation et la construction ainsi que la transformation, la mise en valeur, l'étude et l'aménagement de lotissements de tous biens immeubles, et de manière générale, toutes opérations immobilières, le tout uniquement pour compte propre.

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

Elle peut participer par voie d'association, apport, fusion, souscription, ou autre intervention, à toute société existante ou à créer en Belgique ou à l'étranger et dont l'objet serait identique, analogue, similaire ou connexe au sien ou qui serait de nature à favoriser le développement de la société ou à constituer pour elle une source de débouchés.

La société peut exercer les mandats d'administrateur ou de liquidateur dans d'autres sociétés.

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 la prestation de ces actes, à la réalisation de ces mêmes conditions. ».

L'apport disponible de la Société Absorbante s'élève à 20.000,00 EUR représenté par 750 actions sans désignation de valeur nominale. Ces 750 actions sont détenues de la manière suivante :

•Christine GRANDJEAN	375
•Noël GRANDJEAN	375
	750 actions

L'administrateur unique est Monsieur Dimitri GEORGES.

La Société Absorbante n'a pas créé d'autres parts, ni émis d'obligations et la clôture de ses exercices sociaux est fixée au 31 décembre de chaque année.

La situation comptable arrêtée au 31 décembre 2024 servira de base à l'élaboration du Projet de Scission Partielle.

3.Motifs de la scission partielle

Les actionnaires du groupe auquel appartiennent les sociétés Scindée et Absorbante ont décidé de réorganiser leur structure. L'objectif est de séparer clairement les activités d'exploitation des détentions immobilières.

Dans ce contexte, la Scission Partielle se justifie par la volonté des actionnaires de séparer l'activité d'exploitation (expertise comptable) du patrimoine immobilier qu'elle détient en Belgique.

En effet, le regroupement des activités opérationnelles et immobilières empêchent une gestion optimale et entrave la réalisation de certains projets car la gestion des différentes sociétés du groupe est composée différemment.

Les importantes différences entre ces deux activités, tant en matière de risques que sur le plan opérationnel, de la communication avec les clients et de la gestion financière, justifient qu'elles soient exercées par des entités distinctes.

La ségrégation de ces activités devrait permettre aux actionnaires d'optimiser le développement de leur patrimoine immobilier et de poursuivre de nouveaux projets sans les exposer aux risques inhérents liés aux activités professionnelles exercées par ailleurs. Cette structure, plus transparente, permettra la poursuite de l'activité immobilière au travers d'un véhicule séparé qui lui serait exclusivement dédié en rendra la gestion, l'entretien et le développement plus efficace.

Chaque société disposera de sa propre rentabilité et de l'opportunité de réinvestir dans son activité sans qu'il n'y ait de discussion sur les investissements à envisager.

A métiers différents, sociétés différentes.

In fine, il est indiqué que la Scission Partielle n'aura pas d'impact sur le personnel employé. Celui-ci restera affecté à la Société Scindée (société opérationnelle).

4.Accords préalables, entrée en jouissance, date de reprise des opérations comptables de la société à scinder

Toutes les opérations actives et passives liées à l'Actif Apporté ayant eu lieu depuis le 1er janvier 2025 jusqu'à la réalisation effective de la Scission Partielle, bénéficieront à la Société Absorbante ou seront intégralement prises en charge par cette dernière.

Conformément à l'article 12:63 du CSA, les soussignés conviennent en outre que jusqu'à la réalisation effective de la Scission Partielle, ils ne prendront aucun engagement susceptible de modifier de façon appréciable la consistance des actifs de la Société Scindée ou l'importance des passifs de celles-ci en dehors de ceux résultant des opérations normales d'exploitation.

Par ailleurs, conformément à l'article 12:64, §2, alinéa 1er, 5° CSA, dans la mesure où la date du présent Projet de Scission Partielle est antérieure à six mois par rapport à la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels de la Société Scindée et de la Société Absorbante, aucun état comptable arrêté dans les trois mois précédant la date du projet de scission n'est requis.

5. Opération de scission partielle

5.1. Situation active et passive de la Société Scindée avant Scission Partielle

La situation active et passive de la SRL « GRANDJEAN CONSULT » arrêtée au 31 décembre 2024 se présente comme suit :

ACTIFS IMMOBILISES		107.711
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		60.000
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		47.711
Terrain	11.998	
Construction	8.468	
Mobilier	5.389	
Matériel roulant	21.856	
ACTIFS CIRCULANTS		194.710
CRÉANCES À UN AN AU PLUS		101.847
VALEURS DISPONIBLES		92.583
COMPTES DE RÉGULARISATION		280
TOTAL DE L'ACTIF		302.421
CAPITAUX PROPRES		186.841
APPORTS		20.000
RESERVES		32.216
Réserves disponibles	32.216	
BÉNÉFICE REPORTÉ		134.625
DETTES		115.580
DETTES A UN AN AU PLUS		115.580
TOTAL DU PASSIF		302.421

5.2.Situation active et passive de la Société Absorbante avant Scission Partielle

La situation active et passive de la SRL « GROUPE GRANDJEAN » arrêtée au 31 décembre 2024 se présente comme suit :

ACTIFS IMMOBILISES		1.831.983
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		1.831.983
Terrains et constructions	1.830.724	
Mobilier et matériel roulant	1.259	
ACTIFS CIRCULANTS		74.204
CRÉANCES À UN AN AU PLUS		55.394
VALEURS DISPONIBLES		18.811
TOTAL DE L'ACTIF		1.906.188
CAPITAUX PROPRES		1.329.554
APPORTS		20.000
RESERVES		23.382
Réserves disponibles	23.382	
RÉSULTAT REPORTÉ		1.286.173
DETTES		576.633
DETTES À PLUS D'UN AN		193.883
DETTES À UN AN AU PLUS		382.160
COMPTES DE RÉGULARISATION		590
TOTAL DU PASSIF		1.906.188

5.3.Répartition des éléments à transférer à la Société Absorbante

ACTIFS IMMOBILISES		20.466
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		20.466
Terrain	11.998	
Construction	8.468	
TOTAL DE L'ACTIF		20.466
CAPITAUX PROPRES		20.466
APPORT		2.191
RÉSERVES		3.529
Réserve disponibles	3.529	
RÉSULTAT REPORTÉ		14.747
TOTAL DU PASSIF		20.466

L'objet de la présente Scission Partielle consiste dans le transfert d'un élément actif de la Société Scindée (préalablement désigné l' « Actif Apporté »).

Cet Actif Apporté consiste en un bien immobilier à Bastogne, en ce compris les amortissements et réductions de valeur actés sur cette immobilisation.

BASTOGNE – Division 2 – Section B – N° 521 G

Au centre de Bastogne : un appartement d'une contenance de 90m² de type 2 chambres transformé et réaménagé en bureaux, au R+1 d'une résidence placée sous le statut de la copropriété, datant de +/- 1998 avec cave et emplacement de parking en sous-sol.

Ce bien immobilier est quitte et libre de toute charge.

Bien que la date de prise d'effet comptable de la Scission Partielle soit fixée au 1er janvier 2025, le transfert de propriété juridique des éléments de patrimoine transférés à la Société Absorbante ne se réalisera qu'à la date de réalisation de la Scission Partielle.

5.4.Situation active et passive de la Société Scindée après Scission Partielle

ACTIFS IMMOBILISES		87.245
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		60.000
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		27.245
Mobilier	5.389	
Matériel roulant	21.856	
ACTIFS CIRCULANTS		194.710
CRÉANCES À UN AN AU PLUS		101.848
VALEURS DISPONIBLES		92.583
COMPTES DE RÉGULARISATION		280
TOTAL DE L'ACTIF		281.955
CAPITAUX PROPRES		166.375
APPORTS		17.809
RESERVES		28.687
Réserves disponibles	28.687	
RÉSULTAT REPORTÉ		119.879
DETTES		115.580
DETTES A UN AN AU PLUS		115.580
TOTAL DU PASSIF		281.955

5.5.Situation active et passive de la Société Absorbante après Scission Partielle

ACTIFS IMMOBILISES		1.852.449
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		1.852.449
Terrains et constructions	1.851.190	
Mobilier et matériel roulant	1.259	
ACTIFS CIRCULANTS		74.204
CRÉANCES À UN AN AU PLUS		55.394
VALEURS DISPONIBLES		18.811
TOTAL DE L'ACTIF		1.926.654
CAPITAUX PROPRES		1.350.021
APPORTS		22.191
RESERVES		26.911
Réserves disponibles	26.911	
RÉSULTAT REPORTÉ		1.300.919
DETTES		576.633
DETTES À PLUS D'UN AN		193.883
DETTES À UN AN AU PLUS		382.160
COMPTES DE RÉGULARISATION		590
TOTAL DU PASSIF		1.926.654

5.6.Rémunérations des apports et détermination du rapport d'échange

La détermination du rapport d'échange des actions de la Société Absorbante contre l'Actif apporté par la Société Scindée se détermine au départ de la valeur vénale de l'activité transférée, sur base d'une situation au 31 décembre 2024.

L'apport en nature effectué par la Société Scindée à la Société Absorbante sera rémunéré par l'attribution de 30 actions de la Société Absorbante, lesquelles seront attribuées aux actionnaires de la Société Scindée en proportion de leur participation actuelle dans la Société Scindée.

Les actions nouvelles conféreront le droit de participer aux bénéfices de la Société Absorbante à compter de l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2025.

Aucune soulte ne sera versée.

A la suite de l'apport de l'Actif Apporté, les capitaux propres de la Société Scindée seront réduits en conséquence.

a.Valeur de la Société Absorbante

Selon l'évaluation menée sur base des comptes arrêtés au 31 décembre 2024, la valeur économique de la Société Absorbante s'élève actuellement à 3.089.495 EUR. La Société Absorbante a émis 750 actions nominatives, réparties comme suit :

	Actions	Valeur
Madame Christine GRANDJEAN	375	1.544.747 €
Monsieur Noël GRANDJEAN	375	1.544.747 €
	750	3.089.495 €
Valeur arrondie : 4.119 € / action		

b.Valeur de la Société Scindée

Selon l'évaluation menée sur base des comptes arrêtés au 31 décembre 2024, la valeur économique de l'activité immobilière de la Société Scindée s'élève actuellement à 125.117 EUR. La Société Scindée a émis 200 actions nominatives, réparties comme suit :

	Actions
Madame Christine GRANDJEAN	49
Monsieur Dimitri GEORGES	50
Monsieur Noël GRANDJEAN	101
	200

c.Rapport d'échange

Rapport d'échange : $30/200 = 0,15$

d.Rémunération

La valeur de l'apport effectué par la Société Scindée à la Société Absorbante s'élève à 125.117 EUR. En divisant ce nombre par la valeur d'une action de la Société Absorbante, soit 4.119 EUR, on obtient le nombre d'actions à créer en augmentation des capitaux propres de la Société Absorbante. Ce nombre aboutit à la création de 30 actions.

En rémunération des apports à la Société Absorbante, il sera donc créé 30 actions dans cette dernière et dont la répartition est la suivante :

Madame Christine GRANDJEAN	7
Monsieur Dimitri GEORGES	8
Monsieur Noël GRANDJEAN	15
TOTAL	30

Dès lors, il a été retenu par les parties de rémunérer l'apport par la création de 30 actions.

Situation et valeur de la Société Absorbante après scission :

	Actions	Valeur Intrinsèque
Madame Christine GRANDJEAN	382	1.574.335 €
Monsieur Dimitri GEORGES	8	32.970 €
Monsieur Noël GRANDJEAN	390	1.607.306 €
	780	3.214.612 €
Valeur intrinsèque arrondie : 4.121 € / action		

5.7.Modalités de remise des actions, droit de vote, droits spéciaux, entrée en jouissance et date d'effet

Comme mentionné ci-avant, la présente opération de Scission Partielle de la Société Scindée par absorption par la Société Absorbante, sans dissolution de la Société Scindée sera réalisée avec effet comptable au 1er janvier 2025. Toutes les opérations réalisées depuis le 1er janvier 2025 en relation avec l'Actif Apporté seront réputées avoir été réalisées au profit ou à la perte exclusive de la Société Absorbante.

La présente opération étant une scission dite « partielle » par absorption, la SRL « GRANDJEAN CONSULT » ne sera pas dissoute. Ses capitaux propres seront réduits d'un montant égal à l'Actif Apporté pour être ramenés à un montant de 166.374,84 EUR répartis comme suit :

- Apport : 17.809,23 EUR
- Réserves disponibles : 28.687,05 EUR
- Bénéfices reportés : 119.878,56 EUR

Les capitaux propres de la Société Absorbante après Scission Partielle seront quant eux augmentés d'un montant égal à l'Actif Apporté pour être s'établir à 1.350.020,58 EUR répartis comme suit :

- Apport : 22.190,77 EUR
- Réserves disponibles : 26.910,59 EUR
- Bénéfices reportés : 1.300.919,22 EUR

Les actions nouvellement émises par la Société Absorbante seront attribuées, le jour de la scission, aux actionnaires de la Société Scindée dans les proportions décrites ci-avant.

Les actions nouvelles conféreront le droit de participer aux bénéfices de la Société Absorbante à compter de l'exercice comptable débutant le 1er janvier 2025.

Les actions seront soumises aux dispositions des statuts de la Société Absorbante.

L'organe d'administration de la Société Absorbante sera chargé de la modification du registre des actions de la Société Absorbante.

La création des titres sera effectuée au moment de l'acte d'augmentation des capitaux propres de la Société Absorbante.

Tous les droits des actionnaires de la Société Scindée restent conservés dans la Société Scindée.

Toutes les actions représentant les apports de la Société Scindée sont des actions ordinaires, identiques et sans distinction de catégorie. Elles confèrent toutes les mêmes droits et avantages au détenteur de celles-ci de sorte qu'il n'y a pas lieu de créer dans la Société Absorbante des actions ou autres titres quelconques conférant des droits spéciaux. De la même manière, il n'existe dans la Société Scindée aucun titre autre que des actions en sorte que rien n'est à prévoir à cet égard.

Il ne sera donc attribué à ce titre aucun droit spécial par la Société Absorbante à ses Actionnaires.

6. Rapports et émoluments du Réviseur d'Entreprises

Conformément à l'article 12:62 CSA, un rapport écrit sur le projet de scission est censé être établi soit par un commissaire, un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable désigné par l'organe d'administration. Cependant, selon les termes de l'alinéa 6 dudit article, ce rapport n'est pas requis si tous les associés ou actionnaires et porteurs de titres des sociétés participant à la scission en ont ainsi décidé.

Dans le cadre de la présente opération, les actionnaires des sociétés participant à la scission décident de renoncer au rapport écrit sur le projet de scission.

Toutefois, conformément à l'article 5:133 du CSA, il sera établi un rapport relatif à l'apport en nature de l'Actif Apporté par la Société Scindée à la Société Absorbante.

Les émoluments du Réviseur d'Entreprises seront déterminés en fonction des prestations effectuées.

7. Rapports des organes d'administration

Conformément à l'article 12:61 CSA, le Projet de Scission Partielle est censé faire l'objet d'un rapport écrit de la part de l'organe d'administration de la Société Scindée et de la Société Absorbante expliquant et justifiant d'un point de vue juridique et économique l'opération envisagée. Cependant, selon les termes de l'article 12:65 CSA, ce rapport n'est pas requis si tous les associés ou actionnaires participant à la scission en ont ainsi décidé.

Dans le cadre de la présente scission, les actionnaires de la Société Scindée et de la Société Absorbante ont décidé de renoncer audit rapport et cette renonciation fera l'objet d'un vote exprès lors de l'assemblée générale extraordinaire d'approbation de la Scission Partielle.

8. Avantages particuliers attribués aux membres des organes d'administration des sociétés intéressées

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux membres des différents organes d'administration, tant de la Société Scindée, que de la Société Absorbante.

9. Dispositions fiscales

La Scission Partielle sera réalisée conformément à et en application :

- des articles 211 et suivants du Code des impôts sur les revenus ;
- des articles 115, 115bis et 117 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

La Scission Partielle sera réalisée en exemption de la TVA en application de l'article 44, § 2, 13°, et § 3, 1°, du Code de la TVA.

10. Pouvoirs spéciaux

Les administrateurs de la Société Scindée et de la Société Absorbante prennent les dispositions nécessaires aux fins d'effectuer les formalités nécessaires à la publication au Moniteur Belge du présent Projet de Scission Partielle.

Déposé en même temps que le projet de scission partielle par absorption signé en date du 10 juin 2025.

GEORGES Dimitri
Administrateur