

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

19300659

Déposé
03-01-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 07/01/2019 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0717613126**Dénomination :** (en entier) : **belle au bois dormant**

(en abrégé) :

Forme juridique : Société privée à responsabilité limitée**Siège :** Rue de l'Etuve 12
(adresse complète) 1000 Bruxelles**Objet(s) de l'acte :** CONSTITUTION (NOUVELLE PERSONNE MORALE, OUVERTURE
SUCCURSALE)

Il résulte d'un acte reçu par le Notaire Charles HUYLEBROUCK, à Bruxelles, le 21 décembre 2018,

1. La société anonyme « **FEDERALE REAL ESTATE** », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Rue de l'Etuve 12, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro Société constituée, sous le nom d'« IMMOBILIERE FEDERALE DE LA CONSTRUCTION », en abrégé « IFC », suivant acte reçu par le Notaire Edmond INGEVELD, ayant résidé à Ixelles, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quarante-sept, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-deux janvier mil neuf cent quarante-huit, sous le numéro 1254, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, alors à Bruxelles, en date du vingt-six mars deux mille treize, publié par extrait aux Annexes du Moniteur Belge, du neuf avril deux mille treize, sous le numéro .

2. La Caisse Commune d'assurance « **FEDERALE Assurance, Caisse Commune d'Assurance contre les Accidents du Travail** », en abrégé « **FEDERALE Assurance** », dont le siège social est sis à 1000 Bruxelles, rue de l'Etuve, 12, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro . Approuvée par Arrêté Royal du 12 juin 1911, et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2016 dressé par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, à Molenbeek-Saint-Jean, publié aux annexes du Moniteur belge le onze octobre suivant sous le numéro

Les comparants sub 1 et 2 sont ici représentée par Monsieur **SMEESTERS Trudo Ivo**, né à Sint-Truiden, le neuf mars mille neuf cent soixante-deux, domicilié à 1547 Bever, Pontembeek, 7/A. en vertu d'une procuration authentique reçue par le Notaire soussigné le 20 décembre 2018, dont une expédition restera ci-annexée.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de constater authentiquement ce qui suit :

I. - DÉCLARATION**Constitution**

Les comparants déclarent constituer une société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée dénommée « **BELLE AU BOIS DORMANT** » au capital de **quatre cent quatre-vingt-quatre mille huit cent quarante-huit euros quarante-huit cents (484.848,48 €)**, divisé en **cent (100) parts sociales** sans désignation de valeur nominale, qu'ils déclarent souscrire en numéraire au pair, comme suit :

1. La société anonyme « **FEDERALE REAL ESTATE** », à concurrence de nonante-neuf (99) parts sociales.
2. La Caisse Commune d'assurance « **FEDERALE Assurance, Caisse Commune d'Assurance contre les Accidents du Travail** », en abrégé « **FEDERALE Assurance** », à concurrence d'une (1) part sociale.

Souscription – Libération

A. Apports en nature

1. Rapports

* Rapport du Réviseur d'entreprises:

La société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée « Alain SERCKX », ayant ses bureaux à 1020 Bruxelles, rue Ernest Salu, 91, représentée par Monsieur Alain SERCKX, Réviseur d'Entreprises, désigné par les fondateurs, a dressé le rapport prescrit par l'article 219 du Code des Sociétés.

Ce rapport conclut dans les termes suivants:

« 6. CONCLUSIONS

En conclusion des vérifications que j'ai effectuées dans le cadre de la mission qui m'a été confiée par la société anonyme « FEDERALE REAL ESTATE », ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Rue de l'Etuve 12, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro BE 0403.353.120 représentée par

- Monsieur BANDELLA Marc, né à Bruxelles, le 18 mars 1959, domicilié à 7180 Seneffe, rue des Roblets, 3,

- Monsieur MEEUS Thomas, né à Antwerpen, le 26 juin 1952, domicilié à 8300 Knokke-Heist, Kopsdreef, 15, Appartement 2.1,

- Madame VERGEYLEN Véronique, née à Ixelles, le 22 juillet 1967, domiciliée à 1150 Woluwe-Saint-Pierre; avenue des Alouettes 25,
et par

La Caisse Commune d'assurance « FEDERALE Assurance, Caisse Commune d'Assurance contre les Accidents du Travail », en abrégé « FEDERALE Assurance », dont le siège social est sis à 1000 Bruxelles, rue de l'Etuve, 12, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0407.963.786.

représentée par

- Monsieur MEEUS Thomas, prénommé,

- Monsieur BANDELLA Marc, prénommé

- Madame Véronique VERGEYLEN, prénommée

fondateurs de la Société Civile à forme de Société Privée à Responsabilité Limitée BELLE AU BOIS DORMANT, qui m'ont désigné par lettre du 30 novembre 2018, j'atteste sans réserve que:

1. l'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature, les fondateurs de la société étant responsables de l'évaluation des biens apportés, ainsi que de la détermination du nombre d'actions ou de parts à émettre en contrepartie de l'apport en nature;

2. la description des apports répond aux conditions normales de précision et de clarté,

3. les modes d'évaluation sont justifiés par l'économie d'entreprise et conduisent à des valeurs d'apport qui correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou à défaut au pair comptable des parts sociales à émettre en contrepartie,

Cette libération en nature du capital est rémunérée par la création de 99 parts sociales de la S.C.S. P.R.L. BELLE AU BOIS DORMANT, une part étant souscrite en espèces par le second associé fondateur.

Il est enfin utile de rappeler que la mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Fait à Bruxelles, le 17 décembre 2018.

Alain SERCKX

Réviseur d'entreprises. S.C.P.R.L.

Représentée par son gérant, Alain SERCKX, réviseur d'entreprises »

* Rapport des fondateurs:

Les fondateurs ont dressé le rapport spécial prévu par l'article 219 du Code des Sociétés dans lequel ils exposent l'intérêt que présente pour la société l'apport en nature.

Après lecture, ces rapports resteront ci-annexés et seront déposés au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles conformément à l'article 75 du Code des Sociétés.

2. Apport en nature

L'apport en nature, tel qu'il est décrit dans le rapport du réviseur d'entreprise est composé comme décrit ci-après.

1. Description de l'apport :

La société anonyme « FEDERALE REAL ESTATE », ci-avant plus amplement qualifiée, déclare faire apport à la société sous les garanties ordinaires de droit et pour quitte et libre de toutes charges ou inscriptions hypothécaires généralement quelconques le bien suivant:

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN/ Quatrième division :

Une parcelle de terrain, sise rue de la Belle au Bois Dormant, cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 0066/02LP0000 pour une superficie de trente-deux ares

quarante-huit centiares (32a 48ca).

Revenu cadastral : Trente euros (30,00 €)

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

La société anonyme « FEDERALE REAL ESTATE » est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, il y a plus de trente ans, comme suit :

- partie pour l'avoir acquis de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean aux termes d'un acte daté du dix-sept juin mille neuf cent soixante-cinq, transcrit.

- partie pour l'avoir acquis de 1/ Monsieur ELIAT ELIAT Charles, à Bruxelles, 2/ Madame ELIAT ELIAT Germaine Renée Emma, à Ixelles, 3/ Madame BREGENTZER Antoinette Cécile Octavie, à Mons, 4/ Monsieur van WAMBEKE Yves Paul Ferdinand Charles, à Mons, 5/ Monsieur van WAMBEKE Charles Alain Louis André Ferdinand Marie Ghislain, à Waterloo, 6/ Madame van WAMBEKE Marie Claire Thérèse Hubert Ghislaine, 7/ Monsieur ELIAT ELIAT Etienne Louis Charles, à Ixelles, 8/ Madame BREGENTZER Thérèse Jeanne Henriette, à Bruxelles, 9/ Madame ELIAT ELIAT Christine Stéphanie Georgette, à Madrid et 10/ Madame van WAMBEKE Andrée Charlotte Marie Ghislaine, à Merelbeke aux termes d'un acte reçu par les Notaires Guy MOURLON BEERNAERT et Francies-Omer HUYLEBROUCK, tous deux à Bruxelles, le seize juin mille neuf cent soixante-six, transcrit.

- partie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte d'échange avec La Commune de Molenbeek-Saint-Jean, reçu par le Bourgmestre de ladite Commune, Monsieur MACHTENS Edmond, le deux août mille neuf cent septante-sept, transcrit.

SITUATION HYPOTHECAIRE

D'un état hypothécaire levé auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, il paraît que le bien apporté est quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires, ainsi que de toutes inscriptions et transcriptions généralement quelconques.

CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT :

1. Propriété – jouissance – taxes et contributions

La société a la propriété et la jouissance du bien apporté à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, à charge d'en payer et supporter à compter de la même date tous impôts, taxes et contributions quelconques, et ce à l'entière décharge de l'apporteur.

2. Etat du bien - conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés

Le bien est apporté dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie des vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la société à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, et sans recours contre l'apporteur.

La société sera subrogée dans tous les droits et obligations de l'apporteur en ce qui concerne les mitoyennetés.

La présente société est censée avoir parfaite connaissance des titres de propriété, le notaire soussigné étant dispensé expressément d'en faire plus ample mention aux présentes.

La présente société sera subrogée dans tous droits et obligations en résultant, sans recours contre les apporteurs, ni intervention de sa part.

Le titre de propriété de l'apporteur contient des conditions spéciales. La société bénéficiaire de l'apport sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations découlant desdites conditions spéciales, pour autant qu'elles soient encore d'application, à la pleine et entière décharge de l'apporteur.

3. Contenance

Les contenances ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, excédassent-elles un vingtième fera profit ou perte pour la société.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements.

4. Urbanisme:

En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation, la société devra se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes.

L'apporteur déclare (les apporteurs déclarent) que le bien, objet des présentes, n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés aux législations précitées. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

En application de l'article 275, du COBAT, demande a été formulée par le Notaire soussigné, par lettre recommandée, à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa lettre datée du 13 décembre 2017, la dite administration a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

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 l'association ou la fondation à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature.

« A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) : **zone d'habitation, zone parc**
- Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) **PPAS 6Dmod approuvé le 04/08/2017**

• Zone d'enseigne générale au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : wvm.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006 ;
- Règlement Communal sur les Bâtisses (RCB) du 15 avril 1932 ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013 ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre perimetre.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

/

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

/

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

/

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

/

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

/

8°) Autres renseignements :

/

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, avenue du Port 86G/3000 B à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxelshesenvironnement.be ;

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale : de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Veillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.

/

2°) en ce qui concerne les affectations et utilisations licites :

• Au regard des éléments administratifs à notre disposition, nous confirmons les affectations et

utilisations suivantes : **Terrain à bâtir**

3°) Observations complémentaires :

/

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

/

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 01/12/1993 sans autorisation.

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières. »

Les comparants déclarent dispenser l'apporteur et le Notaire soussigné de produire un certificat d'urbanisme.

L'apporteur déclare qu'à ce jour, il n'a connaissance d'aucun plan ou projet d'expropriation ou d'aménagement ni d'aucune procédure de protection en vertu de la législation sur la protection des monuments et sites, ni d'aucune servitude d'alignement, ni d'aucune emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers pouvant concerner le bien objet du présent apport, et qu'il ne leur en a été signifié aucun.

5. Droits de préemption :

L'apporteur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence ou de rachat conventionnel.

L'apporteur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié, suivant l'Ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux, relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, que le bien présentement apporté serait situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.

En application de l'article 266 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le site de la Région de Bruxelles cartographiant les zones périmètre de préemption (<http://brugis.irisnet.be>) fait apparaître que le bien objet des présentes ne se situe pas dans le périmètre d'une telle zone.

6. Environnement – gestion des sols pollués

Permis :

L'apporteur déclare aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien apporté une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009 :

(liste est disponible sur le site Internet de l'IBGE, www.ibgebim.be, dans le chapitre "entreprises", "bureaux d'étude agréés en matière de pollution de sol").

Les parties déclarent avoir été informés par le notaire soussigné des prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf (M.B. 10/3/2009) "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une

reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

L'apporteur déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

En application de l'ordonnance, l'apporteur déclare:

1. ne pas avoir exercé sur le bien d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol.
2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de ladite ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles Capitale.
3. qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, l'apporteur est exonéré vis-à-vis de la société de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien.

Les comparants reconnaissent avoir été informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 18 décembre 2018 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle apportée.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « **Aucune catégorie : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol** »

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

L'apporteur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'attestation du sol ou de remettre en cause la dispense de procéder à une reconnaissance de l'état du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance et sous réserve de l'activité mentionnée sur l'attestation du sol, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien apporté.

En outre, l'apporteur déclare, à sa connaissance, que le bien apporté n'a jamais été inondé.

MUTATION

Aucune mutation n'a eu lieu dans les cinq dernières années précédant le présent apport.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

2. Rémunération de l'apport

Les nonante-neuf (99) parts sociales émises en représentation de l'apport prédécrit sont à l'instant attribuées entièrement libérées, à la société anonyme « FEDERALE REAL ESTATE », préqualifiée.

B. Souscription en espèces

La (1) part sociale restante est à l'instant souscrite en espèces en numéraire au pair par la Caisse Commune d'assurance « FEDERALE Assurance, Caisse Commune d'Assurance contre les Accidents du Travail », préqualifiée.

La comparante déclare et reconnaît que la part sociale ainsi souscrite est entièrement libérée par versement en numéraire et que la société a de ce chef dès à présent à sa disposition, une somme de quatre mille huit cent quarante-huit euros quarante-huit cents (4.848,48 €)

A l'appui de cette déclaration, est produite au notaire soussigné, en conformité avec l'article 224 du code des sociétés, une attestation du dépôt préalable du montant libéré en un compte spécial ouvert au nom de la présente société en formation sous le numéro

C. Récapitulatif de la souscription

La souscription des actions de la société s'établit comme suit:

1. La société anonyme « FEDERALE REAL ESTATE », préqualifiée
à concurrence de nonante-neuf (99) parts sociales
2. La Caisse Commune d'assurance « FEDERALE Assurance, Caisse Commune d'Assurance contre les Accidents du Travail », préqualifiée.
à concurrence d'une (1) part sociale

TOTAL: Cent (100) parts sociales

Le plan financier prévu par la loi a été remis au notaire soussigné antérieurement aux présentes. Chacun des comparants reconnaît être informé de sa responsabilité de fondateur, telle que prévue par la loi.

Les comparants arrêtent ensuite comme suit les statuts de la société.

II. - STATUTS

NATURE - DENOMINATION.

Article premier.

La société existe sous la forme d'une société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée de droit belge, et est dénommée : **«BELLE AU BOIS DORMANT»**.

Cette dénomination devra toujours être précédée ou suivie des mots « société privée à responsabilité limitée » ou des initiales « SCsprl », ainsi que de l'indication du siège social et du numéro d'entreprise et de TVA.

SIEGE.

Article deux.

Le siège de la société est établi **1000 Bruxelles, rue de l'Etuve, 12.**

Il peut être déplacé en tout autre lieu en Belgique par simple décision de la gérance, qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte si ce transfert n'entraîne pas changement de langue.

La société peut aussi, sur simple décision de la gérance, établir des sièges administratifs ou d'exploitation, agences, succursales, partout où elle le juge utile, en Belgique ou à l'étranger.

OBJET.

Article trois.

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

1. L'achat, l'échange, la vente, la prise en location et en sous-location, ainsi que la cession en location ou en sous-location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien de tous les biens immobiliers, ainsi que leur opération de financement.

Elle pourra ériger toutes constructions pour son compte ou pour compte de tiers, en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général, et effectuer, éventuellement aux biens immobiliers, des transformations et mise en valeur; souscrire des engagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des immeubles) ; acheter tous matériaux, signer tous contrats d'entreprises qui seraient nécessaires ; réaliser toutes opérations de change, commission et courtage, ainsi que la gérance d'immeubles.

2. La conception, l'invention, la fabrication, la construction, l'importation, l'exportation, l'achat et la vente, la distribution, l'entretien, l'exploitation tant en nom propre qu'en qualité d'agent, de commissionnaire ou de courtier de tout bien immobilier accessoire aux biens immobiliers visés au numéro 1

3. La prestation de tout service dans le cadre de son objet, y compris la gestion de patrimoine

4. La société peut réaliser son objet en tous lieux, de toutes manières et suivant les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées.

La société pourra de plus faire, tant pour elle-même que pour compte de tiers, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières qui, directement ou indirectement, en tout ou en partie, peuvent se rattacher à l'objet social ci-dessus désigné.

Elle pourra s'intéresser par voie d'apports, d'association, de fusion, de prises de participation, d'intervention financière ou de toute autre manière, dans toutes sociétés, associations, entreprises ou groupements existants ou à créer, en Belgique ou à l'étranger, et dont l'objet serait identique, analogue, similaire ou connexe, ou de nature à favoriser celui de la société et exercer la gérance d'autres sociétés.

CAPITAL SOCIAL - REPRESENTATION.

Article quatre.

Le capital social est fixé au montant **quatre cent quatre-vingt-quatre mille huit cent quarante-huit euros quarante-huit cents (484.848,48 €)**, divisé en **cent (100) parts sociales** sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une fraction équivalente du capital social et conférant les mêmes droits et avantages.

DUREE.

Article cinq.

La société est constituée sans limitation de durée.

DES PARTS SOCIALES ET DE LEUR TRANSMISSION.

Article six.

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles. En cas de pluralité de titulaires de droits

relativement à une part, la société peut suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une personne ait été désignée comme étant à son égard propriétaire de la part, sans préjudice de l'article sept ci-après.

Les héritiers ou légataires, les créanciers et ayants droit à tous titres d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition de scellés sur les biens ou valeurs de la société, ni en requérir inventaire. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux bilans et écritures sociaux et aux décisions de l'assemblée générale.

Article sept.

A/ Cession entré vifs et transmission pour cause de mort des parts, au cas où la société ne comprend qu'un associé.

Si la société ne comprend qu'un associé, celui-ci sera libre de céder tout ou partie des parts à qui il l'entend.

En cas de transmission pour cause de mort, le décès de l'associé unique n'entraîne pas la dissolution de la société. S'il n'a laissé aucune disposition de dernières volontés concernant l'exercice des droits afférents aux parts sociales délaissées, lesdits droits seront exercés par les héritiers et légataires régulièrement saisis ou envoyés en possession, proportionnellement à leurs droits dans la succession, jusqu'au partage desdites parts ou jusqu'à la délivrance de legs portant sur celles-ci.

B/ Cession entre vifs et transmission pour cause de mort des parts, au cas où la société comprend plus d'un associé.

Sauf cession ou transmission entre associés ou à leurs conjoints ou à des ascendants ou descendants en ligne directe d'associés, les parts d'un associé ne peuvent, à peine d'opposition aux autres associés et à la société, être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort qu'avec l'agrément de chacun des autres associés, auxquels notification à cet effet doit être adressée.

En cas notification d'un projet de cession entre vifs à titre onéreux, sujet à agrément, les associés titulaires des parts autres que celles à céder devront à leur tour notifier ensemble au cédant dans le mois de la date de la première notification (laquelle contiendra à peine de nullité les conditions de cession et particulièrement son prix), leur accord ou leur refus d'agrément et dans cette hypothèse leur choix (lequel liera le cédant) entre les deux branches de l'alternative suivante : (i) ou bien le rachat de toutes les parts à céder par préemption exerçable proportionnellement à leurs participations respectives au capital, et ce au prix offert ou en cas de désaccord sur celui-ci, au prix correspondant à la valeur intrinsèque (compte tenu notamment des plus-values latentes éventuelles) qui sera déterminée par un collège de trois réviseurs ou experts-comptables dont chaque partie désignera le sien dans la quinzaine, le troisième étant coopté ; (ii) ou bien la reprise concomitante de l'ensemble de leurs propres parts à des conditions identiques à celles proposées pour le rachat au cédant, lequel ne pourra donc céder ses parts que pour autant que toutes les parts des autres associés soient cédées en même temps.

En cas de notification d'une cession entre vifs à titre gratuit ou d'une transmission pour cause de mort, qui seraient sujettes à agrément, les associés titulaires des parts autres que celles à céder devront à leur tour notifier ensemble au cédant ou aux ayants-droits concernés, dans le mois de la date de la première notification, leur accord ou leur refus d'agrément, celui-ci entraînant de plein droit le rachat par eux de toutes les parts à céder, par préemption exerçable proportionnellement à leurs participations respectives au capital, à un prix qui sera déterminé par experts selon la procédure prévue ci-dessus.

Toute préemption exercée ou toute reprise offerte ne seront considérés comme valables que si elles portent sur l'ensemble des parts à céder ou à transmettre, et si le prix y afférent est payé dans les trois mois des secondes notifications respectivement visées ci-dessus, délai porté à quatre mois en cas d'intervention d'experts ; à défaut de respect de ce délai et sauf force majeure, le projet notifié pourra ensuite s'effectuer de plein droit et sans autre formalité.

C/ Démembrement.

En cas de démembrement volontaire ou légal de droits relatifs à une ou plusieurs parts sociales entre usufruitier(s) et nu(s)-propriétaire(s) et sauf convention contraire entre intéressés dûment notifiée à la société, le droit de vote appartiendra à l'usufruitier exclusivement, sauf en matière de résolutions portant sur la modification des statuts, et en particulier l'augmentation du capital ou la dissolution de la société, ainsi que la distribution effective de plus de soixante-cinq pour cent du bénéfice distribuable de l'exercice en cours, qui doivent recueillir également l'accord du nu-propriétaire.

Article huit.

Lors de toute augmentation de capital, les nouvelles parts à souscrire en espèces devront être offertes par préférence aux associés proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs parts, durant un délai de quinze jours au moins à dater de l'ouverture de souscription.

L'ouverture de la souscription et son délai d'exercice sont fixés par l'assemblée générale et portés à la connaissance des associés par lettre recommandée.

Le sort des parts non souscrites dans le cadre de l'exercice de ce droit de préférence sera décidé par l'assemblée générale des associés statuant à l'unanimité des voix.

Article neuf.

Il est tenu au siège social un registre des associés qui contient la désignation précise de chaque associé et du nombre de parts lui appartenant, l'indication des versements effectués, ainsi que les cessions ou transmissions de parts, dûment datées et signées par les parties ou le gérant et le cessionnaire, en cas de transmission pour cause de mort.

Les cessions ou transmissions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à dater de leur inscription dans le registre, dont tout associé ou tiers peut prendre connaissance.

GESTION.

Article dix.

La société est gérée par un organe de gestion, pouvant être un gérant unique, deux gérants ou un collège d'au moins trois gérants ; les gérants, associés ou non, sont nommés par l'assemblée générale des associés qui fixe leur nombre, la durée de leur mandat et leur rémunération éventuelle, celle-ci pouvant constituer en un traitement fixe ou variable à charge du compte de résultats.

La détention par un ou plusieurs associés, de parts sociales représentent ensemble au moins cinquante pour cent du capital social, confère le droit de présenter une liste de candidats voire un seul candidat aux fonctions de gérant, sur base de quoi l'assemblée générale sera tenue de nommer un gérant.

Le même droit est reconnu au ou aux titulaires des parts représentatives des cinquante autres pour cent du capital.

Les gérants ne contractent aucune responsabilité personnelle relative aux engagements de la société.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, elle est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs, membres du conseil de direction, ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur.

La désignation et la cessation des fonctions du représentant permanent sont soumises aux mêmes règles de publicité que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre.

Les personnes qui représentent une société doivent, dans tous les actes engageant la responsabilité de cette société, faire précéder ou suivre immédiatement leur signature de l'indication de la qualité en vertu de laquelle elles agissent.

Les gérants non statutaires sont révocables en tout temps par l'assemblée générale.

L'organe de gestion a tous pouvoirs pour poser tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social, sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale ; il peut déléguer les pouvoirs qu'il jugera utiles à un ou plusieurs mandataires, pour un ou plusieurs objets déterminés.

En matière de représentation externe, vis-à-vis de tous tiers, devant toutes administrations publiques et privées, en tous actes y compris les procurations, et en tous recours administratifs ou judiciaires devant toutes autorités et en toutes instances, soit en demandant, soit en défendant, la société ne sera valablement représentée qu'en conformité avec la règle suivante :

- si il n'y a qu'un gérant unique, par celui-ci, agissant seul ;
- s'il y a deux gérants, par les deux gérants agissant conjointement ;
- s'il y a plus de deux gérants, par la majorité des gérants en exercice, agissant conjointement.

Article onze.

S'il n'a été nommé qu'un gérant unique, l'assemblée générale peut nommer un gérant substituant qui entrera en fonction dès la constatation du décès ou de l'incapacité prolongée de ce gérant unique, sans qu'une nouvelle décision de l'assemblée générale soit nécessaire.

Article douze.

§ 1. Le membre d'un collège de gestion qui a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération soumise au collège de gestion, est tenu de le communiquer aux autres gérants avant la délibération au collège de gestion. Sa déclaration, ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans le chef du gérant concerné, doivent figurer dans le procès-verbal du collège de gestion qui devra prendre la décision.

De plus, il doit, lorsque la société a nommé un ou plusieurs commissaires, les en informer. En vue de la publication dans le rapport de gestion ou, à défaut d'un tel rapport, dans un document à déposer en même temps que les comptes annuels, le collège de gestion décrit, dans le procès-verbal, la nature de la décision ou de l'opération visée à l'alinéa 1er et une justification de la décision qui a été prise ainsi que les conséquences patrimoniales pour la société. Le rapport de gestion contient l'entièreté du procès-verbal visé ci-avant.

Le rapport des commissaires, visé à l'article 143 du Code des sociétés, doit comporter une description séparée des conséquences patrimoniales qui résultent pour la société des décisions du collège de gestion, qui comportaient un intérêt opposé au sens de l'alinéa 1.

La société peut agir en nullité des décisions prises ou des opérations accomplies en violation des règles prévues ci-dessus, si l'autre partie à ces décisions ou opérations avait ou devait avoir connaissance de cette violation.

Ces règles ne sont pas applicables lorsque les décisions ou les opérations relevant du collège de gestion concernent des décisions ou des opérations conclues entre sociétés dont l'une détient directement ou indirectement 95 % au moins des voix attachées à l'ensemble des titres émis par l'autre ou entre sociétés dont 95 % au moins des voix attachées à l'ensemble des titres émis par chacune d'elles sont détenus par une autre société. De même, elles ne pas d'application lorsque les décisions du collège de gestion concernent des opérations habituelles conclues dans des conditions et sous les garanties normales du marché pour des opérations de même nature.

§ 2. S'il n'y a pas de collège de gestion et qu'un gérant se trouve placé dans l'opposition d'intérêts visée au premier alinéa du § 1er, il en réfère aux associés et la décision ne pourra être prise ou l'opération ne pourra être effectuée pour le compte de la société que par un mandataire ad hoc.

§ 3. Lorsque le gérant est associé unique, et qu'il se trouve placé dans l'opposition d'intérêts visée au premier alinéa du § 1er, il pourra prendre la décision ou conclure l'opération mais il devra rendre spécialement compte de celle-ci dans un document à déposer en même temps que les comptes annuels. Il sera tenu tant vis-à-vis de la société que vis-à-vis des tiers de réparer le préjudice résultant d'un avantage qu'il se serait abusivement procuré au détriment de la société. Les contrats conclus entre lui et la société sont, sauf en ce qui concerne les opérations courantes conclues dans des conditions normales, inscrits dans le document précité.

§ 4. La publicité prévue au paragraphe 3 est rendue applicable aux opérations visées au paragraphe 2 lorsque les associés sont également gérants.

CONTROLE.

Article treize.

Le contrôle de la société est assuré conformément aux dispositions légales applicables à la présente société.

En l'absence de commissaire-réviseur, tout associé a individuellement les pouvoirs d'investigation et de contrôle.

Tant que les critères légaux ne sont pas dépassés, la société n'est pas tenue de nommer de commissaire, et chaque associé a individuellement les pouvoirs d'investigation et de contrôle ; il peut se faire représenter par un expert-comptable dont la rémunération incombera à la société s'il a été désigné avec l'accord de l'organe de gestion ou celui de l'assemblée, et dont les observations sont communiquées à la société.

Mention de l'absence de commissaire doit être faite dans les extraits d'actes et documents à publier en vertu de la loi, dans la mesure où ils concernent les commissaires.

L'assemblée doit être convoquée par la gérance sur demande même d'un seul associé pour délibérer sur la nomination volontaire d'un commissaire.

ASSEMBLEE GENERALE.

Article quatorze.

L'assemblée générale représente l'universalité des associés. Ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les associés absents ou dissidents.

L'assemblée générale se réunit chaque fois que l'intérêt de la société l'exige sur convocation d'un gérant.

L'assemblée générale annuelle se réunit obligatoirement au siège social, le **premier mardi du mois de juin à 11 heures**, ou si ce jour est férié, le premier jour ouvrable suivant.

Cette assemblée entend les rapports de la gérance et le cas échéant du commissaire, discute, et, s'il y a lieu, approuve les comptes annuels, décide l'affectation du résultat et se prononce sur les décharges à donner au(x) gérant(s) et commissaire(s).

Les convocations contenant l'ordre du jour sont envoyées aux associés sous pli recommandé à la poste quinze jours francs au moins avant l'assemblée ; il n'y a pas lieu de justifier du mode de convocation lorsque tous les associés sont présents ou représentés.

Chaque associé peut se faire représenter par tout mandataire porteur d'une procuration spéciale, il

peut même émettre son vote par écrit ou même par tout moyen technique de communication aboutissant à un support matériel.

Usufruitier et nu-propriétaire peuvent tous deux assister à toute assemblée générale, leur droit de vote étant réglé par l'article sept.

Chaque part sociale donne droit à une voix, l'assemblée délibère valablement quelle que soit la portion du capital représenté et les décisions sont prises à la majorité simple des voix.

Au cas où la société ne compte qu'un seul associé, celui-ci exerce tous les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale mais sans qu'il puisse les déléguer.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées dans des procès-verbaux signés par les membres du bureau et les associés présents, et transcrits ou collés dans un registre spécial, qui contiendra également s'il échet, les décisions de l'associé unique agissant en lieu de l'assemblée générale; les extraits de ces procès-verbaux sont signés par un gérant.

EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE - COMPTES ANNUELS.

Article quinze.

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

La gérance dresse alors l'inventaire et les comptes annuels et établit s'il échet un rapport de gestion conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables à la société.

Article seize.

L'affectation du bénéfice net, après les prélèvements obligatoires, sera décidée par l'assemblée générale des associés.

Aucune distribution ne peut être faite lorsque à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est ou deviendrait, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Par actif net, il faut entendre le total de l'actif tel qu'il résulte du bilan, déduction faite des provisions et dettes. L'actif net ne peut comprendre le montant non encore amorti des frais d'établissement et, sauf cas exceptionnel, le montant non encore amorti des frais de recherches et de développement.

DISSOLUTION.

Article dix-sept.

En cas de dissolution de la société pour quelque cause que ce soit, la liquidation de la société sera faite par le ou les gérants en exercice, ou à défaut, par un ou plusieurs liquidateurs nommés par l'assemblée générale (sous réserve d'homologation par le président du tribunal de commerce compétent), qui décidera de leur nombre, leurs pouvoirs et leurs émoluments.

Après réalisation de l'actif et apurement du passif ou consignation à cette fin, le solde sera réparti entre les associés dans la proportion des parts sociales par eux possédées, après réalisation de l'équilibre des libérations.

ELECTION DE DOMICILE.

Article dix-huit.

Tout associé ou gérant non domicilié en Belgique est tenu, à l'égard de la société, d'élire domicile dans l'arrondissement judiciaire du siège de celle-ci et de lui notifier tout changement ; à défaut d'élection, le domicile sera censé élu au siège de la société.

DROIT COMMUN.

Article dix-neuf.

Pour tout ce qui n'a pas été prévu aux présents statuts, il est référé aux dispositions légales applicables à la présente société. En conséquence, celles auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées écrites dans le présent acte, et les clauses contraires à des dispositions légales impératives sont censées non écrites.

Article vingt.

Pour tous litiges entre la société, ses associés, gérants, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée au tribunal de commerce du lieu où la société a son siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

III. - DISPOSITIONS FINALES.

Les dispositions suivantes prennent effet dès le dépôt d'un extrait du présent acte au greffe du tribunal de commerce compétent.

1) Exceptionnellement, le premier exercice commencera le jour dudit dépôt et se clôturera le trente-et-un décembre deux mille dix-neuf.

2) Les opérations de la société commencent dès son immatriculation au Registre national des personnes morales.

3) La première assemblée générale ordinaire aura lieu en l'an deux mille vingt.

4) La gérance sera exercée par **trois gérants**, non statutaires, élus pour une durée indéterminée, à savoir :

- Monsieur **VERRAES Patrick Pierre Marcel Ghislain Marie**, né à Etterbeek le vingt-neuf décembre mille neuf cent cinquante-sept, inscrit au registre national sous le numéro 57.12.29-203.14, domicilié à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Rue Dries, 42.

- Monsieur **STOLBERG Alexander Henrich**, né à Frankfurt (Allemagne) le vingt-six février mille neuf cent septante-quatre, inscrit au registre national sous le numéro 74.42.26-039.59, domicilié à 1000 Bruxelles, Place de la Vieille Halle aux Blés, 40/B001.

- Monsieur **SMEESTERS Trudo Ivo**, né à Sint-Truiden, le neuf mars mille neuf cent soixante-deux, inscrit au registre national sous le numéro 62.03.09-043.40, domicilié à 1547 Bever, Pontembeek, 7/A.

5) Au vu du plan financier, il est décidé de ne pas nommer de commissaire.

6) Est délégué à tout tiers, mandat spécial aux seules fins d'opérer l'immatriculation de la société à la BCE et auprès de l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée.

7) Sont présentement ratifiées, toutes opérations et toutes conventions qui auraient été réalisées ou conclues pour le compte de la société pendant la période nécessaire à sa formation.

DÉCLARATIONS FISCALES

A. Le notaire soussigné donne lecture de l'article 203, 1er alinéa du Code des droits d'enregistrement relatif à la dissimulation dans le prix et les charges ou dans la valeur conventionnelle des biens faisant l'objet d'une convention constatée dans un acte présenté à la formalité de l'enregistrement ainsi que des articles 62, § 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

En suite de quoi, l'apporteur nous a déclaré avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE0403.353.120.

Pour extrait conforme. Le Notaire Charles HUYLEBROUCK