



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

Réservé  
au  
Moniteur  
belge



**\*19010534\***

Tribunal de l'Entreprise du Hainaut  
Division de Charleroi

**10 JAN. 2019**

**Le Greffier**

N° d'entreprise : **0 717. 89 4. 92 1**  
Dénomination

(en entier) : **ARDENTE IMMO**

(en abrégé) :

Forme juridique : **société privée à responsabilité limitée**

Adresse complète du siège : **Seneffe (7181 Feluy), Chemin de la Rocq, 8.**

**Objet de l'acte : Acte constitutif de la société privée à responsabilité limitée "ARDENTE IMMO", dans le cadre de la scission partielle de la société anonyme "VANDERBORGHT INTERIORS"**

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Gérard Debouche, à Feluy, le 18 décembre 2018, en cours d'enregistrement, il résulte que :

1°) Monsieur VANDERBORGHT Marc, Yves, Marcel, Ernest, Ghislain, né à Nivelles, le dix-sept mars mil neuf cent soixante-quatre, domicilié à Seneffe (7181 Feluy), Place du Trichon, 1.

2°) Madame VANDERBORGHT Isabelle, Geneviève, Andrée, Claudine, Ghislaine, née à Uccle, le vingt-sept février mil neuf cent soixante-trois, domiciliée à 1400 Nivelles, Rue Saint-Georges 10.

3°) Madame VANDERBORGHT Caroline, Ursula, Georgia, Marie, Ghislaine, née à Nivelles, le quinze février mil neuf cent soixante-neuf, domiciliée à Seneffe (7181 Feluy), chemin de la Rocq, 8. Qui confirme être célibataire et avoir fait une déclaration de cohabitation légale avec Monsieur PESCE Michaël, Mario, le 18/12/2008 à Seneffe.

Agissant en qualité de représentants de :

" VANDERBORGHT INTERIORS", société anonyme, ayant son siège social à 1400 Nivelles, rue des Cannoniers, 2, TVA BE 0872.446.308 RPM Brabant Wallon.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Thierry Vanpée, à Nivelles, le sept mars deux mille cinq, publié à l'annexe au Moniteur belge du vingt et un mars suivant, sous le numéro 0043224.

Les statuts ont été modifiés par acte du notaire François Noé, à Nivelles, le six février deux mille neuf, publié à l'annexe au Moniteur belge le trois mars deux mille neuf, numéro 0032469.

En vertu d'une délégation de pouvoirs lui conférée par les actionnaires de ladite société "VANDERBORGHT INTERIORS" aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires ayant décidé la scission partielle de ladite société "VANDERBORGHT INTERIORS", dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Debouche, soussigné, ce jour et antérieurement aux présentes, dont une expédition sera transcrite avec une expédition du présent acte.

Laquelle a requis le notaire soussigné d'acter authentiquement ce qui suit :

**A. Constitution**

La société anonyme "VANDERBORGHT INTERIORS", usant de la faculté prévue par l'article 677 du Code des sociétés, de se scinder partiellement par constitution d'une nouvelle société sans que la société scindée ne cesse d'exister, a décidé sa scission partielle aux termes de l'assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires, décision constatée dans un procès-verbal dressé par le notaire Debouche, soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, et par conséquent le transfert d'une partie de son patrimoine (activement et passivement), existant en une branche d'activité immobilière, conformément au projet de scission partielle dont question ci-après, à la société privée à responsabilité limitée « ARDENTE IMMO », à constituer, moyennant attribution à ses actionnaires de parts de cette société à constituer.

La société scindée partiellement, par l'entremise de ses représentants précités, demande au notaire soussigné de constater la constitution de la présente société. Conformément à l'article 754 du Code des sociétés, la scission partielle sera réalisée lorsque la présente société nouvelle aura été constituée.

Le comparant reconnaît que le notaire soussigné a spécialement attiré son attention en ce qui concerne la teneur des articles 212 et 213 du Code des sociétés dans l'hypothèse où une personne physique est l'associé unique dans plusieurs sociétés privées à responsabilité limitée et où une personne morale est l'associé unique dans une société privée à responsabilité limitée.

**B. Rapports**

1. Les conjoints Vanderborcht, représentants la société scindée partiellement, déposent sur le bureau la photocopie des documents suivants, mis gratuitement à la disposition des actionnaires de la société scindée partiellement dans les délais légaux :

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

1.1. Le projet de scission partielle sans dissolution de ladite société "VANDERBORGHT INTERIORS" par constitution d'une société privée à responsabilité limitée nouvelle qui sera dénommée « ARDENTE IMMO », établi le 26/06/2018 par le conseil d'administration de la société "VANDERBORGHT INTERIORS", conformément à l'article 743 du Code des sociétés, déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise du Brabant Wallon le 28/06/2018. Le dépôt susdit a été publié par mention à l'annexe au Moniteur belge le 11 juillet suivant, sous le numéro 0107976.

1.2. Le rapport établi par le réviseur d'entreprises, étant la SC SPRL « ANDRE, MARBAIX & C° » ayant son siège social à Manage (7170 Fayt-lez-Manage), rue Henri Hecq, 2, représentée par madame Evelyne André, Réviseur d'entreprises, relatif à l'apport en nature à la présente société à constituer, établi en date du 31 octobre 2018 en application de l'article 219 du Code des sociétés, ainsi que le rapport des fondateurs; à noter que le Code des sociétés n'impose pas aux fondateurs l'établissement d'un plan financier.

2. Les consorts Vanderborght, représentants la société scindée partiellement, déclarent complémentirement que les documents mentionnés à l'article 748 du Code des sociétés ont été tenus à la disposition des actionnaires au siège de la société scindée, un mois au moins avant la tenue de la présente assemblée et que conseil d'administration n'était pas tenu de procéder:

- à l'actualisation des informations déjà communiquées ;
- à la rédaction d'un état comptable intermédiaire;
- à la production des comptes annuels et rapports y afférents, les comptes annuels n'ayant pas été clôturés préalablement à la scission partielle, tels que ces documents sont prescrits par l'article 748, §2, 3°, 4° et 5° du Code des sociétés.

3. Les consorts Vanderborght, représentants la société scindée partiellement, confirment que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires susvisée a approuvé le projet d'acte constitutif et les statuts de la présente société aux termes du procès-verbal dressé ce jour par le notaire Debouche, soussigné, conformément à l'article 753 du Code des sociétés.

4. Les consorts Vanderborght, représentants la société scindée partiellement, déclarent que le projet de scission partielle a été établi par l'organe de gestion de la société apporteuse en date du 26/06/2018 et déposé au greffe du tribunal de l'entreprise du Brabant Wallon et publié comme rappelé ci-avant.

5. Les consorts Vanderborght, représentants la société scindée partiellement, déclarent également que l'assemblée générale des actionnaires de la société scindée partiellement a constaté que toutes les formalités préalables à la scission partielle ont été accomplies, que les documents ont été communiqués et que les informations ont été diffusées dans le respect des dispositions légales.

#### C. Contrôle de légalité

Le notaire soussigné atteste, en application de l'article 752 du Code des sociétés, l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant respectivement aux sociétés concernées par la présente scission.

D. Constitution par transfert de la partie du patrimoine (activement et passivement) de la société scindée partiellement

Les consorts Vanderborght, représentants la société scindée partiellement, confirment et requièrent le notaire soussigné d'acter:

#### 1° Projet de scission et rapports

Que les associés de ladite société ont eu parfaite connaissance du projet de scission partielle dont il est question ci-avant, ainsi que des documents visés par la loi, plus d'un mois avant la date des présentes.

Que le rapport du réviseur d'entreprises, établi dans le cadre de l'article 219 du Code des sociétés, conclut dans les termes suivants :

« Conformément à l'article 219 du C. soc., nous présentons notre rapport à l'assemblée générale extraordinaire dans le cadre de notre mission de réviseur d'entreprises, pour laquelle nous avons été désignés en date du 31 janvier 2018.

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle de l'Aperçu des biens à apporter, comme repris dans le rapport spécial de l'organe de gestion et établi sur la base des méthodes d'évaluation retenues par les parties au 31/12/2017 (ci-après « Aperçu »).

La rémunération de l'apport en nature se compose de 666 parts sociales de la société « ARDENTE IMMO », sans mention de valeur nominale, pour un montant total de 347.118,21 €, réparties comme suit :

Madame Isabelle VANDERBORGHT recevra 222 parts sociales de la société ARDENTE IMMO à constituer en échange des 222 actions qu'elle détient dans la société anonyme VANDERBORGHT INTERIORS.

Madame Caroline VANDERBORGHT recevra 222 parts sociales nouvelles de la société ARDENTE IMMO à constituer en échange des 222 actions qu'elle détient dans la société anonyme VANDERBORGHT INTERIORS.

Monsieur Marc VANDERBORGHT recevra 222 parts sociales de la société ARDENTE IMMO à constituer en échange des 222 actions qu'il détient dans la société anonyme VANDERBORGHT INTERIORS.

#### À notre avis,

-La description de chaque apport en nature répond aux conditions de précision et de clarté de la norme IRE,

-Les méthodes d'évaluation sont justifiées du point de vue de l'économie d'entreprise,

-L'Aperçu du 29 octobre 2018, établi par le conseil d'administration de la SA VANDERBORGHT INTERIORS et pour le montant de 347.118,21 € en ce qui concerne les éléments actifs et passifs issu de la scission, a été établi conformément aux méthodes d'évaluation décrites et utilisées ci-dessus ;

Immédiatement après la constitution des deux sociétés ARDENTE IMMO et MY PIER issues de la scission, Madame Caroline VANDERBORGHT échangera :

- Les 222 parts sociales qu'elle a reçues de la SPRL MY PIER contre les 222 parts sociales de la SPRL ARDENTE IMMO attribuées à Madame Isabelle VANDERBORGHT.

- Les 222 parts sociales qu'elle détient toujours dans la SA VDB INTERIORS avec les 222 parts sociales reçues par Monsieur Marc VANDERBORGHT dans la nouvelle société ARDENTE IMMO.

Aux termes de ces opérations, les 666 titres représentant le capital de la SPRL ARDENTE IMMO seront entièrement détenus par Madame Caroline VANDERBORGHT.

L'évaluation des biens apportés ainsi que la détermination du nombre de titres à émettre en contrepartie des apports relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société bénéficiaire de l'apport.

Fondement de notre opinion sans réserve

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

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

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

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

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

Autres points

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

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'Aperçu

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de l'Aperçu. Conformément à l'article 219 du C. soc., l'organe de gestion est responsable de la description et de l'évaluation des biens à apporter, ainsi que de la détermination de la rémunération attribuée en contrepartie. L'organe de gestion est également responsable de la mise en œuvre du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour l'établissement de cet Aperçu, l'évaluation et la rémunération attribuée en contrepartie, afin qu'il ne contienne pas d'anomalies résultant d'une fraude ou d'erreurs.

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

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

Notre responsabilité est d'émettre un rapport sur l'identification et la description des biens qui sont apportés, de même que sur les méthodes d'évaluation utilisées par l'organe de gestion, afin de vérifier si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et au pair comptable des parts sociales à émettre en contrepartie de l'apport, pour que l'apport en nature ne soit pas surévalué. Nous ne nous prononçons cependant pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable concernant la question de savoir si l'Aperçu est surévalué, dans tous les éléments significatifs, en conséquence d'une fraude ou d'erreurs, ainsi que d'émettre un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute surévaluation significative existante. Les surévaluations peuvent provenir d'une fraude ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises ensemble ou individuellement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs prennent en se fondant sur cet Aperçu.

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

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

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

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

- Nous concluons, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur l'évaluation en application de l'hypothèse de continuité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les annexes de l'Aperçu au sujet de cette incertitude ou, si ces annexes ne sont pas adéquates, de modifier notre opinion.

Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire à ce que l'hypothèse de continuité ne soit plus justifiée ;

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

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Fayt-Lez-Manage, le 31 octobre 2018

ScPRL ANDRE, MARBAIX & C°

Représentée par Evelyne ANDRE,

Réviser d'Entreprises – Associée

Les rapports établis par le réviseur d'entreprises ainsi que par les fondateurs dans le cadre de cet article 219 du Code des sociétés resteront ci-annexés.

## 2° Décision de scission partielle

Que le transfert d'une partie du patrimoine (activement et passivement) étant une branche d'activité immobilière de la société scindée partiellement aux conditions contenues dans le projet de scission partielle précité a été décidé aux termes du procès-verbal de ce jour, dressé par le notaire Debouche, soussigné, dont question ci-avant.

Etant précisé que :

a) les transferts se font sur base de la situation comptable de la société scindée partiellement arrêtée au 31/12/2017; les éléments d'actif et de passif et les éléments des capitaux propres seront repris dans la comptabilité de la société à constituer à la valeur pour laquelle ils figuraient dans les comptes de la société scindée partiellement à la date précitée ;

b) la répartition des éléments actif et passif de la partie du patrimoine de la société scindée partiellement, composée des éléments d'actif et de passif à transférer au profit de la société privée à responsabilité limitée nouvelle à constituer « ARDENTE IMMO », aura lieu suivant la description et les règles de répartition prévues dans le projet de scission partielle et mieux détaillées dans le rapport du réviseur d'entreprises relatifs aux apports en nature;

c) du point de vue comptable, les opérations réalisées en ce qui concerne la partie du patrimoine apportée par la société scindée sont considérées comme accomplies pour le compte de la société à constituer à dater du 1/01/2018, de sorte que les opérations faites à partir du 01/01/2018 à zéro heure seront aux profits et risques de la société à constituer, à charge pour cette dernière d'exécuter tous les engagements et obligations de la société scindée se rapportant aux apports ;

d) en vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine dans la mesure où la répartition mentionnée au projet de scission partielle ou au présent acte ne serait pas suffisamment précise, soit parce que l'attribution faite serait susceptible d'interprétation, soit parce qu'il s'agit d'éléments du patrimoine n'ayant pas été repris dans le relevé des éléments attribués à la société nouvelle à constituer « ARDENTE IMMO », par suite d'omission ou de négligence, il est expressément convenu, eu égard aux dispositions de l'article 744 du Code des sociétés et conformément au procès-verbal de scission partielle reçu ce jour et antérieurement aux présentes par le notaire Debouche soussigné, que tous les actifs et passifs dont il ne peut être établi avec certitude à qui ils sont attribués reviendront pour partie à chacune des sociétés à concurrence d'un tiers savoir la société anonyme « VANDERBORGH T INTERIORS », la société privée à responsabilité limitée « MY PIER » et la société privée à responsabilité limitée « ARDENTE IMMO ».

## 3° Autres dispositions

Les actionnaires de la société scindée partiellement ont constaté :

- le caractère idoine de l'objet social de la société à scinder partiellement et de l'objet social de la société à constituer issue de la scission;

- conformément à l'article 743, 8° du Code des sociétés et conformément au projet de scission, qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes de gestion des sociétés participant à l'opération.

## 4° Transfert d'une partie du patrimoine de la société scindée partiellement

Les consorts Vanderborcht, représentants la société scindée partiellement, exposent que le transfert de la partie du patrimoine (activement et passivement) de la société partiellement scindée se fait moyennant attribution aux actionnaires de la société scindée, dans la même proportion que la répartition des actions de la société scindée de six cent soixante-six (666) parts sociales sans désignation de valeur nominale de la présente société nouvelle « ARDENTE IMMO », issue de la scission.

Ces parts seront du même type, jouiront des mêmes droits et avantages et participeront à la répartition des bénéfices sociaux à compter de la constitution de la société nouvelle issue de la scission partielle.

Enfin, la scission partielle de la société scindée partiellement ne donnera pas lieu à l'attribution de soulte en espèces ou autrement.

Les parts seront attribuées aux actionnaires de la société scindée partiellement par inscription à leur nom dans le registre des associés de la société nouvelle « ARDENTE IMMO ».

Les consorts Vanderborcht requièrent le notaire soussigné d'acter que la branche d'activité transférée issue de la société scindée comprend les éléments d'actif et de passif et de capitaux suivants, sur base de la situation comptable arrêtée au 31/12/2017:

### A. Description générale

L'assemblée requiert le notaire soussigné d'acter que la branche d'activité transférée issue de la société scindée comprend les éléments d'actif et de passif et de capitaux suivants, sur base de la situation comptable arrêtée au 31/12/2017 :

### A. Description générale

L'apport consiste exclusivement en l'apport d'une branche d'activité immobilière de la société apporteuse, telle que celle-ci est décrite dans le projet de scission partielle et dans le rapport du réviseur.

B. Affectation comptable de l'apport

(on omet)

C. Apports soumis à publicité particulière

Dans la partie du patrimoine transféré par la société scindée à la société nouvelle à constituer sont compris les biens immeubles ci-après dont la description, l'origine de propriété, les conditions de transfert et les conditions spéciales sont décrites ci-après, lesquels constituent un élément dudit patrimoine soumis à publicité particulière (article 683 du Code des sociétés).

(on omet)

D. Conditions générales du transfert

1. La présente société nouvelle issue de la scission a la propriété de tous les éléments corporels et incorporels composant la partie de patrimoine de la présente société scindée partiellement qui lui est transférée, et vient aux droits, contrats, créances et dettes lui transférés par la présente société scindée partiellement à compter de la prise d'effet de la scission, sans qu'il puisse en résulter de novation. Elle en a la jouissance et les risques avec effet rétroactif à compter du 01/01/2018 à zéro heure, et supportera, avec effet rétroactif à ces jour et heure, tous les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances et de façon générale toutes charges généralement quelconques, ordinaires et extraordinaires, grevant ou susceptibles de grever les biens transférés et qui sont inhérentes à sa propriété et sa jouissance.

La présente société nouvelle issue de la scission vient en outre aux droits et obligations de la société scindée partiellement en matière de taxe sur la valeur ajoutée, relativement aux éléments qui lui seront transférés, à compter du 01/01/2018.

2. La présente société nouvelle issue de la scission prend les biens transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre la présente société à scinder partiellement pour quelque cause que ce soit, notamment vices de construction même cachés, usure ou mauvais état du matériel, des agencements, de l'outillage et des objets mobiliers, erreur dans la désignation et la contenance, insolvabilité des débiteurs.

3. Les dettes de la société apporteuse afférentes aux éléments d'actif et de passif transférés dans le cadre de la présente scission partielle passeront de plein droit et sans formalité à la présente société nouvelle issue de la scission, laquelle est à cet égard subrogée sans qu'il puisse en résulter novation dans tous les droits et obligations de la présente société.

En conséquence, la présente société nouvelle issue de la scission acquittera en lieu et place de la société scindée partiellement tout le passif se rapportant à la partie du patrimoine de la société à scinder partiellement qui lui sera transférée (activement et passivement); elle assurera notamment le paiement des intérêts et le remboursement de toutes les dettes et emprunts contractés et apportés par la société apporteuse le tout aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers.

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

Conformément à l'article 684 du Code des sociétés, les créanciers des sociétés participant à la scission dont la créance est antérieure à la publication à l'annexe au Moniteur belge des procès-verbaux de scission des sociétés et non encore échues, peuvent, au plus tard dans les deux mois de cette publication, exiger une sûreté nonobstant toute convention contraire, suivant les modalités dudit article.

4. La présente société nouvelle issue de la scission devra exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques de la société scindée partiellement relativement aux éléments qui lui seront transférés par la société scindée, tous les contrats y afférents étant transférés, y compris les contrats « intuitu personae », tels que ces contrats et engagements existent à ce jour, date de la réalisation effective de la scission partielle.

5. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant se rapportant aux biens transférés seront suivis par la présente société nouvelle issue de la scission qui en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la société scindée et sans recours contre elle, et ce bien entendu, réciproquement pour ce qui concerne les éléments de patrimoine maintenus dans cette dernière société.

6. Le transfert de la partie du patrimoine (activement et passivement) de la société scindée à la présente société nouvelle issue de la scission comprend d'une manière générale :

a) tous les droits, créances, actions judiciaires et extra-judiciaires, recours administratifs, bénéfices des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont la société scindée bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, relativement aux éléments de la société scindée à transférer à la présente société nouvelle issue de la scission dans le cadre de la présente scission partielle, à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques;

la charge des éléments de passif de la société scindée à transférer à la présente société nouvelle issue de la scission dans le cadre de la présente scission partielle, envers les tiers, y compris le passif pouvant résulter d'obligations découlant de conventions conclues avant la date du présent procès-verbal, ainsi que l'exécution de toutes les obligations de la société scindée envers tous tiers pour quelque cause que ce soit, de telle manière que la société scindée ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée de ce chef;

les archives et documents comptables relatifs éléments transférés, à charge pour la présente société nouvelle issue de la scission de les conserver.

7. Sans préjudice aux droits et obligations transférés à la société nouvelle à constituer, la présente société conservera comme de droit à ses profit et charge exclusifs tous éléments actifs et passifs se rapportant à la partie

de son patrimoine non expressément transférée à la présente société nouvelle issue de la scission, sans intervention de celle-ci ni recours contre elle.

8. Tous les frais, honoraires, impôts et charges quelconques résultant de la partie du patrimoine transféré à la présente société nouvelle issue de la scission seront à sa charge, prorata temporis.

#### E. Statuts

Les consorts Vanderborght, représentants la société scindée partiellement, constatent que par suite du présent transfert et de la présente affectation comptable la société dispose dès à présent d'un capital de cinquante mille euros (50.000 EUR) entièrement libéré, représenté par six cent soixante-six (666) parts sans désignation de valeur nominale, représentant chacune une quotité équivalente du capital, et conférant les mêmes droits et avantages, lesquelles sont attribuées comme dit ci-avant, aux actionnaires de la société scindée, proportionnellement à leur participation dans la société scindée partiellement, à savoir :

1°) Madame VANDERBORGHT Caroline, à concurrence de deux cent vingt-deux (222) parts ;

2°) Madame VANDERBORGHT Isabelle, à concurrence de deux cent vingt-deux (222) parts ;

3°) Monsieur VANDERBORGHT Marc, à concurrence de deux cent vingt-deux (222) parts.

Les parts nouvelles seront inscrites au nom des actionnaires de la société scindée partiellement dans le registre des parts de la société nouvelle « ARDENTE IMMO ».

Comme indiqué ci-avant, l'apport en nature, évalué à huit cent mille euros (800.000 EUR), est rémunéré par l'attribution de six cent soixante-six (666) parts sociales, sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées et représentant chacune une part égale du capital social de la nouvelle société privée à responsabilité limitée.

Les consorts Vanderborght, représentants la société scindée partiellement, déclarent arrêter comme suit les statuts de la société nouvelle :

#### « ARTICLE 1. FORME - DENOMINATION SOCIALE.

La société revêt la forme d'une société privée à responsabilité limitée ; elle est dénommée « ARDENTE IMMO ».

Dans tous documents écrits émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement de la mention « société privée à responsabilité limitée » ou des initiales « SPRL », de l'indication précise du siège social et du siège administratif s'il est différent, en précisant que toute correspondance doit être adressée au siège administratif, ainsi que des mots « registre des personnes morales » ou des initiales « R.P.M. » accompagnés de l'indication du siège du tribunal de l'entreprise dans le ressort territorial duquel la société a son siège social, suivis du numéro d'entreprise.

#### ARTICLE 2.SIEGE SOCIAL.

Le siège social est établi à Seneffe (7181 Feluy), chemin de la Rocq, 8.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la région de langue française de Belgique par simple décision de la gérance, qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

La société peut, par simple décision de la gérance, établir des sièges administratifs ou d'exploitation, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger.

#### ARTICLE 3.OBJET SOCIAL.

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation avec ceux-ci :

Toute activité liée directement ou indirectement à l'activité immobilière, à savoir notamment la construction de bâtiments neufs, la rénovation, de bâtiments anciens, la transformation, la promotion et la gestion immobilière sous toutes ses formes, la gestion et la coordination de chantiers, le conseil en matière patrimoniale, l'exploitation de propriétés et biens fonciers.

Dans le cadre de cette activité la société pourra notamment acquérir, aliéner, lotir, prendre et donner à bail, à leasing, tous biens meubles et immeubles, contacter ou consentir tous emprunts hypothécaires ou non, cette liste n'étant pas limitative.

La société pourra aussi fournir toute consultation et assistance, occasionnelle ou permanente, à la gestion technique, commerciale, ou financière d'entreprises ayant un objet soit connexe, soit distinct. Le but de cette assistance étant de valoriser les compétences particulières qu'elle aura acquises et par lesquelles elle continuera d'effectuer des investissements ou des dépenses.

Elle pourra accomplir tant en Belgique qu'à l'étranger, tous actes, toutes opérations financières, industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet social et permettant d'en faciliter la réalisation.

Elle pourra s'intéresser par voie d'apports, de fusion ou d'absorption ou de toutes autres manières, à toutes autres entreprises ayant un objet similaire, connexe ou annexe de nature à faciliter la réalisation de son objet social ainsi qu'accepter les fonctions d'administrateur ou gérant.

Elle pourra en outre vendre ou concéder toutes marques de fabrique, secrets de fabrication ou brevets en rapport avec son objet social et participer sous forme de franchisage à la création d'entreprise de même type.

Elle peut accomplir toutes ces opérations en nom ou pour compte propre, ainsi que pour ses associés ou pour compte de tiers, notamment à titre de commissionnaire.

La société peut constituer toute hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ou se porter caution au profit de tiers.

#### ARTICLE 4.DUREE.

La société est constituée pour une durée illimitée.

#### ARTICLE 5.CAPITAL SOCIAL.

Le capital social est fixé à la somme de cinquante mille euros (50.000 EUR).

Il est divisé en six cent soixante-six (666) parts sociales, sans mention de valeur nominale, représentant chacune un/six cent-soixante-sixième de l'avoir social, entièrement souscrites.

#### ARTICLE 6. INDIVISIBILITE DES PARTS.

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société.

En cas de démembrement de la propriété d'une part entre nu(s)-propriétaire(s) et un usufruitier, l'usufruitier exerce les droits sociaux afférents à cette part.

#### ARTICLE 7. CESSIION ET TRANSMISSION DES PARTS.

##### a) Cession libre.

Les parts peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort, sans agrément, à un associé, au conjoint du cédant ou du testateur, aux ascendants ou descendants en ligne directe des associés.

##### b) Cession soumise à agrément.

Tout associé qui voudra céder ses parts entre vifs à une personne autre que celles visées à l'alinéa précédent devra, à peine de nullité, obtenir l'agrément de la moitié au moins des associés, possédant les trois/quarts au moins des parts sociales, déduction faite des parts dont la cession est proposée.

A cette fin, il devra adresser à la gérance, sous pli recommandé, une demande indiquant les noms, prénoms, professions, domiciles du ou des cessionnaires proposés, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les huit jours de la réception de cette lettre, la gérance en transmet la teneur, par pli recommandé, à chacun des associés, en leur demandant une réponse affirmative ou négative par écrit dans un délai de quinze jours et en signalant que ceux qui s'abstiennent de donner leur avis seront considérés comme donnant leur agrément. Cette réponse devra être envoyée par pli recommandé.

Dans la huitaine de l'expiration du délai de réponse, la gérance notifie au cédant le sort réservé à sa demande.

Les héritiers et légataires qui ne deviendraient pas de plein droit associés aux termes des présents statuts seront tenus de solliciter, selon les mêmes formalités, l'agrément des associés.

Le refus d'agrément d'une cession entre vifs est sans recours ; néanmoins, l'associé voulant céder tout ou partie de ses parts pourra exiger des opposants qu'elle lui soit rachetée à leur valeur fixée par un expert choisi de commun accord ou, à défaut, par le président du tribunal de commerce du siège social, statuant comme en référé.

Il en sera de même en cas de refus d'agrément d'un héritier ou d'un légataire.

Dans l'un et l'autre cas, le paiement et le rachat devront intervenir dans les trois mois du refus.

En cas de cession de parts entre vifs, si le rachat n'a pas été effectué endéans les trois mois du refus, le cédant pourra exiger la dissolution de la société; mais il devra exercer ce droit dans les quarante jours qui suivront l'expiration du délai de trois mois.

En cas de transmission de parts à cause de mort, si le rachat n'a pas été effectué endéans les trois mois du refus, les héritiers ou légataires seront en droit d'exiger la dissolution anticipée de la société.

#### ARTICLE 8. REGISTRE DES PARTS.

Les parts sont nominatives.

Il est tenu au siège social un registre des parts 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 ayant un intérêt peut prendre connaissance. \$

#### ARTICLE 9. GERANCE.

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, dans cette dernière hypothèse, avoir la qualité de gérant statutaire.

L'assemblée qui les nomme fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, en cas de pluralité, leurs pouvoirs.

#### ARTICLE 10. POUVOIRS DU GERANT.

Conformément à l'article 257 du Code des sociétés et sauf organisation par l'assemblée d'un collège de gestion, chaque gérant représente la société à l'égard des tiers et en justice et peut poser tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social, sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

Un gérant ou le collège de gestion peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire, associé ou non.

S'il y a un collège de gestion, le membre du collège qui a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou une opération soumise au collège de gestion, est tenu de se conformer au Code des sociétés.

S'il n'y a qu'un gérant et qu'il se trouve placé dans cette opposition d'intérêts, il en référera 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 ».

Lorsque le gérant est l'associé unique et qu'il se trouve placé dans cette opposition d'intérêts, il pourra prendre la décision ou conclure l'opération mais rendra spécialement compte de celle-ci dans un document à déposer en même temps que les comptes annuels.

Lorsque le gérant est l'associé unique, les contrats conclus entre lui et la société sont, sauf en ce qui concerne les opérations courantes conclues dans des conditions normales, inscrits au document visé à l'alinéa précédent.

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.

#### ARTICLE 11. REMUNERATION.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le mandat de gérant est gratuit.



#### ARTICLE 12.CONTROLE.

Tant que la société répond aux critères énoncés à l'article 15 du Code des sociétés, il n'est pas nommé de commissaire, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Dès lors, chaque associé possède individuellement les pouvoirs d'investigation et de contrôle du commissaire. Il peut se faire représenter par un expert-comptable. La rémunération de celui-ci incombe à la société s'il a été désigné avec son accord ou si cette rémunération a été mise à sa charge par décision judiciaire.

#### ARTICLE 13.ASSEMBLEES GENERALES.

L'assemblée générale annuelle se réunit chaque année le premier samedi du mois de juin, au siège social ou à l'endroit indiqué dans la convocation.

Si ce jour est férié, l'assemblée est remise au plus prochain jour ouvrable, autre qu'un samedi.

Des assemblées générales extraordinaires doivent être convoquées par la gérance chaque fois que l'intérêt social l'exige ou sur la requête d'associés représentant le cinquième du capital.

Les assemblées se réunissent au siège social ou à l'endroit indiqué dans la convocation, à l'initiative de la gérance ou du commissaire.

Les convocations sont faites conformément à la loi. Elles sont communiquées quinze jours avant l'assemblée aux associés et le cas échéant aux titulaires de certificats émis en collaboration avec la société, aux porteurs d'obligations, aux commissaires et au(x) gérant(s). Cette convocation se fait par lettre recommandée à la poste sauf si les destinataires ont, individuellement, expressément et par écrit, accepté de recevoir la convocation moyennant un autre moyen de communication.

Toute personne peut renoncer à cette convocation et, en tout cas, sera considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'assemblée.

#### ARTICLE 14. REPRESENTATION.

Tout associé peut se faire représenter à l'assemblée générale par un autre associé porteur d'une procuration spéciale.

Toutefois, les personnes morales peuvent être représentées par un mandataire non associé.

#### ARTICLE 15. PROROGATION.

Toute assemblée générale, annuelle ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par la gérance.

La prorogation annule toutes les décisions prises.

La seconde assemblée délibère sur le même ordre du jour et statue définitivement.

#### ARTICLE 16. PRESIDENCE – DELIBERATIONS – PROCES-VERBAUX.

L'assemblée générale est présidée par un gérant ou, à défaut, par l'associé présent qui détient le plus de parts.

Sauf dans les cas prévus par la loi, l'assemblée statue quelle que soit la portion du capital représentée et à la majorité des voix.

Chaque part donne droit à une voix.

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

Les procès-verbaux des assemblées générales sont consignés dans un registre. Ils sont signés par les associés qui le demandent. Les copies ou extraits sont signés par un gérant.

#### ARTICLE 17.EXERCICE SOCIAL.

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

#### ARTICLE 18.AFFECTATION DU BENEFICE.

Sur le bénéfice net tel qu'il découle des comptes annuels arrêtés par la gérance, il est prélevé annuellement au moins cinq pour cent pour être affectés au fonds de réserve légale.

Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale atteint le dixième du capital social.

Le solde reçoit l'affectation que lui donne l'assemblée générale statuant sur proposition de la gérance, dans le respect des dispositions légales.

#### ARTICLE 19.DISSOLUTION-LIQUIDATION.

En cas de dissolution de la société, la liquidation est effectuée par le ou les gérants en exercice, à moins que l'assemblée générale ne désigne un ou plusieurs liquidateurs dont elle déterminera les pouvoirs et les émoluments. Les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation de leur nomination par le tribunal de commerce.

Après le paiement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, l'actif est réparti également entre toutes les parts.

Toutefois, si toutes les parts sociales ne sont pas libérées dans une égale proportion, les liquidateurs rétablissent préalablement l'équilibre soit par des appels de fonds, soit par des remboursements partiels.

#### ARTICLE 20. ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des statuts, tout associé, gérant, commissaire ou liquidateur, domicilié à l'étranger, fait éllection de domicile au siège social.

#### ARTICLE 21.DROIT COMMUN.

Pour les objets non expressément réglés par les présents statuts, il est référé à la loi. »

#### TITRE IX. DISPOSITIONS TEMPORAIRES.

I. Les consorts Vanderborcht, représentants la société scindée partiellement, prennent les décisions suivantes qui ne deviendront effectives qu'à dater du dépôt de l'extrait de l'acte constitutif au greffe du Tribunal de l'entreprise de Charleroi lorsque la société « ARDENTE IMMO », acquerra la personnalité juridique.

1) Premier exercice social.





Le premier exercice social commencera, et ce sans préjudice à la rétroactivité comptable, le jour du dépôt pour se terminer le trente et un décembre deux mille dix-neuf.

2) Première assemblée générale.

La première assemblée générale annuelle se tiendra le premier juin deux mille vingt.

3) Sont désignés en qualité de gérant non statutaire Madame VANDERBORGHT Caroline, prénommée et Monsieur PESCE Michael domicilié à Seneffe (7181 Feluy), chemin de la Rocq, 8, ici présents et qui acceptent.

Ils sont nommés jusqu'à révocation et peuvent engager valablement la société sans limitation de sommes.

Leur mandat est exercé gratuitement.

4) Les gérants reprendront, le cas échéant et dans le délai légal, les engagements souscrits au nom de la société en formation depuis le 01/01/2018.

CONSTATATION DE LA REALISATION DE LA SCISSION.

La société scindée partiellement requiert le notaire instrumentant d'acter que la signature du présent acte rend la scission partielle parfaite, les éléments actifs et passifs du patrimoine de la société scindée partiellement liés à l'activité de gestion immobilière transférés à la nouvelle société « ARDENTE IMMO », en vertu des décisions de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de ladite société " VANDERBORGHT INTERIORS", de ce jour étant dès lors effectivement transférés à la présente société.

La société scindée partiellement poursuivra son existence propre.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME. Gérard DEBOUCHE, Notaire, délivré avant enregistrement à la seule fin de dépôt au Greffe du Tribunal de commerce du Hainaut, division Charleroi. Déposés en même temps : Expédition du procès-verbal, Rapport spécial de gérance et situation active-passive, expédition de l'acte de scission partielle.