

**Volet B****Copie à publier aux annexes du Moniteur belge  
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé  
au  
Moniteur  
belge**\*19308730\***Déposé  
26-02-2019

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 28/02/2019 - Annexes du Moniteur belge

**N° d'entreprise :** 0721553997**Dénomination :** (en entier) : **IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL**

(en abrégé) :

**Forme juridique :** Société anonyme**Siège :** Esplanade du Val Saint-Lambert 0  
(adresse complète) 4100 Seraing**Objet(s) de l'acte :** CONSTITUTION (NOUVELLE PERSONNE MORALE, OUVERTURE  
SUCCURSALE)

D'un acte reçu par le notaire Fabienne JEANDRAIN résidant à Flémalle, en date du 21 février 2019, en cours d'enregistrement, il résulte ce qui suit :

1. La société anonyme « **IMMOBILIERE DU VAL SAINT-LAMBERT** », en abrégé « **IMMOVAL** », dont le siège social est établi à 4100 Seraing, Château du Val – Esplanade du Val. Société portant le numéro d'entreprise 0447.414.973 RPM Liège et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 447.414.973.

Société constituée sous la dénomination « G.V.D.S. » aux termes d'un acte reçu par le notaire Edwin VAN LAETHEM, en date du treize mai mil neuf cent nonante-deux, publié aux Annexes du Moniteur Belge du cinq juin mil neuf cent nonante-deux sous le numéro 72, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Fabienne JEANDRAIN, soussignée, en date du vingt-neuf décembre deux mille quinze, publié aux Annexes du Moniteur Belge du dix-neuf janvier deux mille seize sous le numéro 16009532.

Ici représentée, conformément à l'article 18 de ses statuts par deux administrateurs

1. l'un appartenant à la catégorie A des actionnaires : Monsieur PLUYMERS Jean-Luc, représentant et désigné par VALINVEST S.A, domicilié à 4100 Boncelles, rue Ernest Solvay n°49.

2. l'un appartenant à une des autres catégories : Monsieur GROSJEAN Philippe, représentant et désigné par la Ville de Seraing, domicilié à 4100 Seraing, rue Forêt 302

Tous deux désignés à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des actionnaires tenue le vingt février deux mille quatorze publiée aux annexes du Moniteur Belge du trente juillet suivant sous le numéro 14146273.

2. La société coopérative intercommunale à responsabilité limitée « **ECETIA FINANCES** », dont le siège social est établi à 4000 Liège, rue Sainte Marie 5.

Société portant le numéro d'entreprise 0203.978.726.

Société constituée sous la dénomination « L'Intercommunale du canton de Saint-Nicolas et Environs, dont les statuts ont publiés dans le Recueil spécial sous le numéro 791 du dix-sept janvier mil neuf cent trente, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Paul-Arthur COËME, notaire à Liège (quatrième canton), associé de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée « Paul-Arthur COËME & Christine WERA, notaires associés » à Liège (Grivegnée), le vingt-six juin deux mille dix-huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-six juillet suivant sous le numéro 18116688.

Ici représentée par Madame KECH Françoise, clerc, domiciliée à 4000 LIEGE, rue du Vieux Mayeur 32/022, en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes d'une procuration dressée le dix-neuf février deux mille dix-neuf par devant le notaire soussignée, dont une expédition restera ci-annexée ; se portant fort pour autant que de besoin.

3. La société anonyme « **INVEST SERVICES** », dont le siège social est établi à 4000 Liège, rue Lambert Lombard 3

Société portant le numéro d'entreprise 0428.590.738.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIEGE, notaire ayant résidé à

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter l'association ou la fondation à l'égard des tiers

**Au verso** : Nom et signature.

Chênée, le vingt-quatre février mil neuf cent quatre-vingt-six, publiée aux annexes du Moniteur Belge le vingt-cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-six sous le numéro 058, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Olivier JACQUES, notaire associé de la SPRL « GAUTHY & JACQUES – notaires associés » ayant son siège social à Herstal, en date du onze juillet deux mille dix-sept, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-huit juillet suivant sous le numéro 17110447.

Ici représentée par Monsieur GRIVEGNEE Pierre-Marie, né à Verviers le vingt-neuf septembre mil neuf cent cinquante-quatre, domicilié à Liège Quai de la Dérivation numéro 1, en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes d'une procuration dressée le vingt-trois janvier deux mille dix-neuf par devant le notaire soussignée, dont une expédition restera ci-annexée ; se portant fort pour autant que de besoin.

## A. CONSTITUTION

### Fondateurs

La société anonyme « IMMOVAL » déclare assumer seule la qualité de fondateur; les autres comparants sont tenus pour simples souscripteurs.

### Remise du plan financier

Le fondateur a remis au notaire soussignée le plan financier prescrit par l'article 440 du Code des sociétés.

\* \* \*

Les comparants requièrent le notaire soussignée de dresser, comme suit, l'acte authentique de constitution de la société anonyme « IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL »

### Siège social

Le siège social est établi à 4100 SERAING, Château du Val Saint-Lambert, Esplanade du Val Saint-Lambert.

### Apports en nature

#### Rapport du reviseur

Monsieur CELEN Pascal, Réviseur d'entreprises, représentant la société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée « ScPRL CELEN Pascal, Réviseur d'Entreprises », ayant son siège social à 4020 LIEGE, rue de Chaudfontaine 13, désigné par le fondateur suivant lettre du quinze septembre deux mille dix-sept, a dressé le rapport prescrit par l'article 444 du Code des sociétés.

Ce rapport conclut dans les termes suivants :

*« L'apport en nature en constitution de la société anonyme IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL consiste à transférer à la société anonyme IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL le bâtiment dénommé la « LES TAILLERIES » appartenant à la SA IMMOVAL, situé Esplanade du Val à 4100 SERAING.*

*Cet apport en nature est plus amplement décrit au sein du présent rapport.*

*Cet apport est effectué avec effet à la date de constitution de la SA IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL. Par conséquent, toutes les opérations effectuées depuis cette date en relation avec les biens cédés sont réputées réalisées à la perte ou au profit exclusif de la société bénéficiaire de la cession.*

*L'ensemble de l'opération a fait l'objet des vérifications d'usage, tant en ce qui concerne l'existence et la description que l'évaluation des éléments constitutifs de l'apport.*

*En conclusion de nos travaux de contrôle effectués sur base des normes édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises en matière d'apport en nature, nous sommes d'avis que :*

*la description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté ; les modes d'évaluation de l'apport en nature arrêtés par les parties sont justifiés par les principes de l'économie d'entreprise et la valeur d'apport à laquelle ils mènent, soit un montant de 520.000,00 EUR, correspond au moins à la rémunération attribuée en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué ;*

*la rémunération attribuée en contrepartie de cet apport consiste en la création de 520 actions sans désignation de valeur nominale attribuées*

*Complémentairement à l'apport en nature sous revue, un apport en numéraire sera réalisé lors de la constitution de la S.A. IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL à hauteur de 2.000 EUR. Cet apport en numéraire sera rémunéré par la création de 2 actions sans désignation de valeur nominale qui seront souscrites par la société ECETIA FINANCES et la société INVEST SERVICES à hauteur d'une action chacune.*

*Au terme de ces apports, le capital social initial de la société anonyme IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL s'élèvera donc à 522.000,00 EUR et sera représenté par 522 actions sans*

*désignation de valeur nominale, libéré entièrement.*

*Nous croyons enfin utile de rappeler que le fondateur de la société est responsable de l'évaluation des éléments apportés ainsi que de la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie de l'apport en nature.*

*Notre mission consiste à décrire l'apport, apprécier l'évaluation des éléments apportés et mentionner la rémunération attribuée en contrepartie ; il ne nous appartient pas de nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération. »*

#### Rapport des fondateurs

Le fondateur a dressé le rapport spécial prévu par l'article précité dans lequel il expose l'intérêt que présentent pour la société les apports en nature.

#### Publicité

Un exemplaire de ces rapports demeure ciannexé.

#### Apport

La société anonyme « **IMMOVAL** » déclare faire apport à la société « IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL », à constituer, de :

#### 1. DESCRIPTION DU BIEN

##### COMMUNE DE SERAING-HUITIEME DIVISION

a) Un atelier sis **rue du Val Saint-Lambert + 245**, cadastré, selon titre et sur base d'un extrait cadastral datant de moins d'un an, section H numéro 102D2P0000 pour une superficie de dix ares vingt-sept centiares (10a 27ca)

##### PLAN ANTERIEUR

Tel que ce bien est repris sous liseré rose au plan dressé par Monsieur ERKENS, de Huldenberg, géomètre, en date du quinze mai deux mille un, demeuré annexé à un acte reçu par Maître Jean-Marie BOVEROUX, notaire à Roclenge-sur-Geer, le vingt-trois janvier deux mille deux, ci-après mieux décrit.

Bien estimé à cent mille euros (100.000,00€)

b) Un atelier protégé sis **rue du Val Saint-Lambert +245**, cadastré, selon titre, section H numéro 102/T et sur base d'un extrait cadastral datant de moins d'un an, section H numéro 102TP0000 pour une superficie de six ares onze centiares (6a 11ca)

Bien estimé à quatre cent vingt mille euros (420.000,00€)

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance du bien apporté et ne pas en exiger une description plus détaillée.

#### 2. L'apport comprend également la **totalité des droits et actifs immatériels y relatifs**, savoir :

- la totalité des plans et levés géomètres ;
- les plans d'avant-projet relatif aux travaux à entreprendre,
- les travaux préliminaires ;
- la totalité des études préliminaires ayant été réalisées dans le cadre du RUE et du SAR (Etudes d'incidences, études d'accessibilité, études environnementales, ...).

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les bien immeuble décrit sous a) appartient à la société « IMMOVAL » pour l'avoir acquis de la société « CONSEIL & MANAGEMENT », en abrégé « COMAN », à Liège, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège sous le numéro 0465.389.568, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Michel DELREE, notaire à Liège, et Maître Philippe BOVEROUX, notaire associé à Roclenge-sur-Geer, le dix-neuf juillet deux mille six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le vingt-cinq juillet suivant sous dépôt 7881.

Auparavant et depuis plus de trente ans, ledit bien appartenait, sous plus grande, à la société « MANUFACTURE DE CRISTAUX DU VAL SAINT LAMBERT, » société anonyme à Seraing, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente dressé par Maître Pierre SADZOT, notaire ayant résidé à Ivoz-Ramet, le six juillet mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le huit juillet suivant volume 3397 numéro 20.

Aux termes d'un acte de vente dressé par Maître Philippe BEGASSE DE DHAEM, notaire ayant résidé à Rocourt, en date du vingt-sept janvier mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le neuf février suivant volume 6062 numéro 17, la société « MANUFACTURE DE CRISTAUX DU VAL SAINT LAMBERT » a vendu partie du bien à la société « G.V.D.S. », à Seraing, actuellement IMMOVAL.

Aux termes d'un acte de vente dressé par Maître Philippe BEGASSE DE DHAEM, notaire ayant résidé à Rocourt, en date du seize août mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le vingt-cinq août suivant volume 6319 numéro 15, la société « MANUFACTURE DE CRISTAUX DU VAL SAINT LAMBERT » a vendu partie du bien à la société « C.D.V.S. », à Seraing, actuellement IMMOVAL.

La société IMMOVAL a ensuite vendu le bien à ladite société « CONSEIL & MANAGEMENT », en abrégé « COMAN », à Liège aux termes d'un acte de vente reçu le vingt-trois janvier deux mille deux par ledit notaire Jean-Marie BOVEROUX, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le six février suivant sous dépôt numéro 977.

Le bien décrit sous b) appartient à la société G.V.D.S, à Seraing, actuellement IMMOVAL, pour l'avoir acquis, aux termes d'un acte de vente dressé par Maître Philippe BEGASSE DE DHAEM, notaire ayant résidé à Rocourt, en date du vingt-sept janvier mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le neuf février suivant volume 6062 numéro 17, de la société « MANUFACTURE DE CRISTAUX DU VAL SAINT LAMBERT », propriétaire trentenaire.

### CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT

1. La société aura la propriété et la jouissance du bien à compter de ce jour ; le bien étant libre d'occupation.
2. La société prendra les biens apportés dans l'état où ils se trouvent, sans garantie de l'absence de défauts ou de vices cachés, ni de la superficie indiquée, toute différence avec la mesure réelle, fût-elle supérieure à un vingtième, sera pour son profit ou son désavantage.
3. La société souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les biens, comme elle jouira de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques exclusifs.  
L'apporteur déclare n'avoir connaissance d'aucune servitude grevant les biens apportés à l'exception de celles découlant de son titre de propriété et dont question ci-après au paragraphe « Conditions Spéciales ».
4. La société prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Le notaire attire l'attention sur le fait que la partie acquéreuse a tout intérêt à s'assurer à partir de ce jour vu que l'apporteur ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat.
5. La société sera subrogée de plein-droit mais sans garantie dans tous les droits et obligations de l'apporteur contre tout tiers quant aux indemnités quelconques qui pourraient être dues pour dépréciation ou dégradation des biens par suite de travaux miniers ou autres, sans qu'elle ait à rechercher si la cause des dommages est antérieure à ce jour.
6. La société supportera toutes les taxes, contributions et impositions généralement quelconques afférentes aux biens vendus à compter du jour de son entrée en jouissance.
7. La société payera tous les frais, droits et honoraires du présent apport.

### CONDITIONS SPECIALES

1. Le titre de propriété de l'apporteur, savoir l'acte précité reçu par le notaire Michel DELREE et le notaire Philippe BOVEROUX, le dix-neuf juillet deux mille six stipule notamment textuellement ce qui suit :

*« Les parties ont déclaré être informées de la modification de l'article quatre-vingt-cinq alinéa premier tertio du C.W.A.T.U.P. opérée par le décret du premier avril deux mille quatre entré en vigueur le dix-sept juin suivant, relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées dans tout acte de cession immobilière visé par le dit article quatre-vingt-cinq, les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article quatorze du décret relatif à l'assainissement des sols pollués, ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. Cette disposition ne peut toutefois recevoir ici d'application effective dans la mesure où la dite banque de données relative à l'état des sols précitée n'est à ce jour ni créée, ni a fortiori opérationnelle. Sous le bénéfice de cette précision et de son approbation par le Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, les parties requièrent néanmoins les notaires soussignés de passer le présent acte authentique.*

*A cet égard, la partie venderesse a déclaré que dans l'acte du vingt-trois janvier deux mille deux, il est expressément stipulé ce qui suit :*

*L'acquéreur sera sans recours, tant contre le vendeur que contre toute autre société venue aux droits de celui-ci, et tiendra ces dernières indemnes de tout recours d'un tiers pour les dommages, entendus dans le sens le plus large, relatifs à l'exploitation antérieure du site par le vendeur ou tout*

*autre exploitant, et pouvant affecter les personnes, les biens vendus ou tout autre bien et les constructions à ériger.*

*L'acquéreur déclare avoir été informé par le vendeur de l'existence de vices éventuels affectant le sol et le sous-sol, étant précisé que le vendeur n'a mené aucune investigation complète à leur sujet.*

*La vente ne donnera ouverture à aucune garantie par le vendeur pour vice apparent ou caché du sol et du sous-sol.*

*Il appartiendra à l'acquéreur ou à ses ayants-droit, sous leur seule responsabilité, d'effectuer toute analyse du sol et du sous-sol qu'ils estiment utile pour en connaître les caractéristiques, notamment de composition, de pollution ou de stabilité, et de prendre les mesures qui s'imposeraient le cas échéant.*

*L'acquéreur déclare être informé de risques éventuels de pollution qui affecteraient les biens vendus. L'acquéreur ou toute autre personne venant à ses droits sera sans recours contre le vendeur ou toute autre personne venue à ses droits pour toute forme de pollution déjà connue à la date de la signature des présentes, ou tout autre forme de pollution qui se manifesterait ultérieurement dans les biens vendus ou dans d'autres biens du fait de l'exploitation antérieure du site par le vendeur ou tout autre exploitant.*

*La présente clause restera en tout temps d'application et ce, même si le degré de pollution des sols et sous-sols et le coût de réhabilitation du bien vendu et de toutes autres mesures quelconques auxquelles l'acquéreur ou ses ayants droit seraient tenus en raison des pollutions visées, enlevaient au bien vendu toute utilité économique.*

*L'acquéreur s'engage à respecter ces conditions et en imposer le respect à ses ayants droit à tout titre. »*

2. Aux termes d'un acte dressé le dix-neuf octobre deux mille par le Comité d'Acquisition Immobilière à 4000 Liège, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le quatorze novembre suivant sous dépôt 11326, une servitude de passage a été constituée sur un bien sis à Seraing, rue de Val Saint Lambert +245 cadastré huitième division section H numéro 102A2 pour une superficie de quarante-deux ares quatre-vingts centiares (42a 80ca) appartenant à la société IMMOVAL, au bénéfice de la SC Services Promotion Initiatives en Province de Liège, en abrégé S.P.I

La société aux présentes sera subrogée et mise en place dans tous les droits et obligations résultant des conditions spéciales qui précèdent.

### III. STATUT ADMINISTRATIF DU BIEN

**Préambule :** Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier lesquelles forment le statut administratif de l'immeuble.

La société sera par conséquent sans recours contre l'apporteur notamment pour les limitations, actuelles ou futures, qui pourraient être apportées à son droit de propriété par les lois, décrets ou règlements en la matière.

En outre, l'apporteur a le devoir d'informer la société des principaux éléments de ce statut administratif qui seraient a priori susceptibles d'influencer significativement le consentement de la société.

Sans préjudice de l'obligation susdite de l'apporteur, la société se déclare avertie qu'elle ne peut rester passive, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'elle doit rechercher en fonction du projet qu'elle a pour les biens immeubles.

A ce propos, la société déclare que :

- elle a été expressément interpellé sur la nature de son projet ;
- à défaut d'indication particulière, elle est présumée vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques des biens apportés (s'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...).

#### 1. Informations circonstanciées : mentions et déclarations imposées par le CoDT – article D.IV.99

##### 1. Déclarations de l'apporteur

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.

## 1. Aménagement du territoire et urbanisme – Règles et permis

L'apporteur déclare que :

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagements et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'activité économique industrielle (pour le bien cadastré 102d2) et en zone d'habitat et d'activité économique industrielle (pour le bien cadastré 102t) au plan de secteur de Liège;
- le bien est soumis, en tout ou en partie, à l'application du ou des guides régionaux d'urbanisme suivant(s) :

- à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

- le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur ;
- le bien n'est pas visé par un schéma de développement pluri communal, un schéma communal, un projet de schéma de développement pluri communal, un schéma communal, un guide communal d'urbanisme, un projet de guide communal d'urbanisme.

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur,

- le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...).

### 1. Mesures d'appropriation foncière

A l'exception de ce qui est stipulé ci-après, l'apporteur déclare que les biens ne sont ni visés par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation ou revitalisation urbaine, ni repris dans un plan relatif à l'habitat permanent.

Les biens sont repris dans le périmètre du site à réaménager SAR/LG7B dit « Taille de Verre du Val St Lambert » à Seraing, lequel site a été définitivement arrêté par arrêté ministériel du seize décembre deux mille quatorze, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le vingt-sept février suivant sous dépôt 01657.

Par courrier du vingt et un décembre deux mille dix-huit, le Gouvernement wallon a donné l'autorisation de conclure les présents apports, conformément à l'article D. V. 4.

Ce courrier stipule notamment textuellement ce qui suit :

« De plus, je marque également mon accord sur le projet d'acte de constitution de la SA « IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL » contenant apport des immeubles suivants (et appartenant à la sa « IMMOVAL ») et inclus dans le site à réaménager SAE/Lg7B dit « Taille de verre du Val Saint-Lambert » à Seraing :

#### COMMUNE DE SERAING-HUITIEME DIVISION

a) Un atelier sis **rue du Val Saint-Lambert + 245**, cadastré, selon titre et sur base d'un extrait cadastral datant de moins d'un an, section H numéro 102D2P0000 pour une superficie de dix ares vingt-sept centiares (10a 27ca)

b) Un atelier protégé sis **rue du Val Saint-Lambert +245**, cadastré, selon titre, section H numéro 102/T et sur base d'un extrait cadastral datant de moins d'un an, section H numéro 102TP0000 pour une superficie de six ares onze centiares (6a 11ca)

L'acte devra stipuler que :

- les biens sont inclus dans le site à réaménager SAE/Lg7B dit « Taille de verre du Val Saint-Lambert » faisant l'objet de l'arrêté ministériel du 16 décembre 2014 arrêtant définitivement le périmètre du site.

- l'acquéreur s'engage à reprendre toutes les obligations qui sont à charges du cédant du fait de l'arrêté précité. »

Protection du patrimoine – Monument et sites

L'apporteur déclare que les biens ne sont pas visés par une quelconque mesure de protection du patrimoine tel que déterminé par le Code wallon du patrimoine (liste de sauvegarde, zone de

protection, zone archéologique, mesure de protection en vertu de la législation du patrimoine de la communauté germanophone, etc).

#### 1. Zone à risque.

L'apporteur déclare que les biens ne sont pas exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissement miniers, etc.

L'apporteur déclare que les biens ne se situe partiellement en zone soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adopté par le Gouvernement Wallon le dix mars deux mille seize (Moniteur Belge du vingt et un mars deux mille seize). Aléa très faible.

La société reconnaît avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoportail.wallonie.be>. La société se déclare par conséquent avertie des conséquences notamment sur le plan de l'assurabilité du bien.

La société reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes copie de la lettre de la commune dont question ci-après et s'y référer le cas échéant pour tout renseignement complémentaire quant à la distribution éventuelle d'eau, gaz, électricité et téléphone ainsi quant à la présence éventuelle de canalisations de gaz naturel ou autres (fluides, électricité, ...) sur les biens apportés, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

En vue d'obtenir toute information complémentaire à ce sujet, les parties déclarent qu'elles ont été informées par le notaire soussignée de l'intérêt et de l'utilité de consulter le site internet : <https://www.klim-cicc.be> ou <http://geoportail.wallonie.be/home.html> pour consulter le Projet Informatique de Cartographie Continue (PICC). Dès lors, elles dispensent expressément le Notaire soussignée de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

L'apporteur déclare qu'il n'a pas connaissance que les biens soient repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article D.II.31 § 2 et D.IV.57 du CoDT.

#### 1. Patrimoine naturel

L'apporteur déclare que les biens ne sont situés ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comportent ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT.

#### 1. Données factuelles techniques

L'apporteur déclare que les biens :

- Ne bénéficient pas d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
- ne disposent pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

#### 1. Déclaration quant aux actes et travaux constitutifs d'infraction

L'apporteur déclare à propos des biens objet des présentes que :

##### 1. A propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et garantit la conformité urbanistique des biens dans les limites requises par la loi,
- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de la société.

De plus, les parties déclarent avoir vérifié antérieurement, au moyen du plan cadastral et/ou de géomètre, la configuration des biens apportés et confirment que le gabarit et l'implantation des constructions reprises sur ledit plan correspondent aux biens négociés et visités.

## 1. A propos de l'existence d'établissement(s) classé(s)

Les biens ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

### 1. Accès à l'information

Accès électronique : Le notaire soussignée précise que selon l'article R.IV.97-1 du CoDT, les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10°, sont accessibles à tous sur le Géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les projets de schéma de développement pluri-communal ou de schéma communal et les projets de guide communal d'urbanisme sont transmis à la DGO4 qui les publie sur le site Internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la DGO4.

Accès papier : En outre, le notaire soussignée a interrogé la commune, conformément à l'article R.IV.105-1, afin d'obtenir notamment les renseignements visés à cet article.

Le notaire soussignée réitère les déclarations ci-dessus de l'apporteur au vu de la lettre reçue de la Ville de Seraing en date du dix-sept septembre deux mille dix-huit.

Cette lettre, qui concerne également d'autres parcelles, stipule notamment textuellement ce qui suit :

« L'ensemble de biens en cause :

1° est situé dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (pour les biens cadastrés 233 k 3, 233 c 4 (partiellement) 233 n 2, 233 p 2 et 229 d) et en zone d'habitat (pour les biens cadastrés 233 k 3, 233 c 4, 233 n 2, 233 p 2, 199 b, 229 d, 233 a 4 et 102 b 2), d'activité économique industrielle (pour le bien cadastré 102 d 2) et en zone d'habitat et d'activité économique industrielle (pour le bien cadastré 102 t) au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- L'ensemble de biens en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.
- L'ensemble de biens en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
- L'ensemble de biens en cause n'est pas repris dans un plan ou un projet d'expropriation.
- L'ensemble de biens en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.
- Les biens en cause ne sont ni inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classés en application de l'article 196, ni situés dans une zone de protection visée à l'article 209, ni localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 dudit Code.
- L'ensemble de biens en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.
- L'ensemble de biens en cause n'est pas compris dans un périmètre de revitalisation urbaine ou un quartier d'initiative.
- Les biens cadastrés 233 k3, 233 c 4, 199 b, 233 a 4 et 102 b 2 sont compris dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté "Cristalleries du Val Saint-Lambert", approuvé par Arrêté ministériel du 20 octobre 1988.
- Les biens cadastrés 102 d 2 et 102 t sont compris dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté "Taille de verre du Val Saint Lambert", approuvé par arrêté ministériel du 10 juin 2014.
- L'ensemble de biens en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activités économiques.
- L'ensemble de biens en cause n'est pas concerné par des mesures de salubrité publique.
- Le bien cadastré 233 n 2 a fait l'objet du permis de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme d'habitations groupées suivant délivré après le 1er janvier 1977 \* - collège communal du 21 décembre 2007. Ce permis a été délivré en vue de : restaurer la salle Capitulaire du Val Saint-Lambert.
- L'ensemble de biens en cause est situé sur le territoire communal où sont d'application les guides régionaux d'urbanisme relatifs :

1. à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;

2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

- L'ensemble de biens en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions (selon le cas) :

1. du guide communal d'urbanisme de SERAING arrêté par le conseil communal en séance des 28 décembre 1955 et 16 mai 1956, modifié en séance des 23 octobre 1968 et 14 septembre 1972 ;

2. du guide communal d'urbanisme de JEMEPPE approuvé par le conseil communal en séance du 14 octobre 1898, modifié par délibérations des 30 août 1901 et 1er août 1902 ;

3. du guide communal d'urbanisme d'OUGREE approuvé par le conseil communal en séance du 29



octobre 1909.

- Les biens cadastrés 233 k 3, 233 c 4, 233 n 2 et 229 d se situent partiellement en zone soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adopté par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016). Aléa très faible.

- Les biens cadastrés 199 b, 233 a 4, 102 b 2, 102 d 2 et 102 t se situent en zone soumise à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adopté par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 (Moniteur belge du 21 mars 2016). Aléa très faible.

- Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), l'ensemble de biens en cause est actuellement raccordable à l'égout.

- L'ensemble de biens en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :

- la compagnie distributrice s.a. NETHYS, rue Louvrex 95, 4000 LIEGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;

- la compagnie distributrice s.c.r.l. COMPAGNIE INTERCOMMUNALE LIÉGEOISE DES EAUX (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.

- L'Administration n'est actuellement pas en mesure de répondre si le bien immobilier est inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

- Les biens cadastrés 233 k 3, 233 c 4, 233 n 2, 233 p 2, 199 b, 229 d, 233 a 4, 102 b 2, 102 d 2 et 102 t sont concernés par les dispositions du rapport urbanistique et environnemental du projet dit "Cristal Park" approuvé par arrêté ministériel du 27 juin 2013 devenu schéma d'orientation local au sens de l'article D.II.60 du CoDT. Les recommandations et les options graphiques du R.U.E. peuvent être consultées au service des autorisations. Ce service est accessible au public les mardis, de 7 h 45 à 11 h 45 et de 12 h 45 à 16 h 30, les jeudis et vendredis, de 7 h 45 à 11 h 45 (tél. : 04/330.86.64 ou 04/330.86.20).

- Les biens cadastrés 233 k 3, 233 c 4, 233 n 2, 229 d, 102 d 2 et 102 t se situent dans le périmètre de l'étude urbanistique de la vallée sérésienne (Master Plan) adopté par le conseil communal en séance du 20 juin 2005. A cet endroit au plan d'intentions urbaines, les biens figurent en qualité de bâtiments répérants.

- Les biens cadastrés 233 p 2, 199 b, 233 a 4 et 102 b 2 se situent dans le périmètre de l'étude urbanistique de la vallée sérésienne (Master plan) adopté par le conseil communal en séance du 20 juin 2005. Toutefois, aucune affectation particulière ne leur est conférée.

- Les parties suivantes ont été classées par arrêté royal :

a) la Salle d'Harmonie (229 d) appelée aussi Maison des Etrangers — façades classées comme monument par arrêté royal du 26 novembre 1973 ;

b) Magasin général (233 n 2) — toiture et façades classées comme monument par arrêté royal du 26 novembre 1973 (comprenant la salle capitulaire classée comme monument par arrêté royal du 26 novembre 1973) ;

c) Château (233 c 4) — façades, toitures et murs du jardin de l'Abbé classés comme monument par arrêté ministériel du 16 janvier 1998 ;

d) Château (233 c 4) — façades nord-ouest et sud-ouest classées comme monument par arrêté royal du 26 novembre 1973 ;

e) Château (233 c 4) — les escaliers du quartier de l'Abbé et du Prieur y compris les rampes d'escaliers classés comme monument par arrêté royal du 26 novembre 1973 ;

f) Maison DEPREZ appelé aussi bâtiment fermant la cour d'honneur (233 k 3) — façade classée comme monument par arrêté royal du 26 novembre 1973 (pas la façade arrière) »

## 1.5 Information générale

Il est en outre rappelé ce qui suit :

- Aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accomplis sans avoir préalablement obtenu un permis d'urbanisme ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

## 2. Code wallon du Logement - Permis de location et détecteur d'incendie

La société déclare que le Notaire soussignée a attiré son attention sur les dispositions du Code wallon du logement et en particulier :

1. sur l'exigence d'un permis de location, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège des bourgmestre et échevins, pour les catégories de logements suivants :

- les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;
- les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28 m²);
- les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale;
- ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (Kots, ...) ; à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés;

1. sur l'obligation d'équiper le bien objet des présentes d'un ou plusieurs détecteur(s) d'incendie en parfait état de fonctionnement et certifiés (1 par étage au minimum, 2 par étage présentant une superficie utile de plus de 80 mètres carrés, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit et corridors).

La société fera son affaire personnelle du placement du ou des détecteurs requis, à l'entière décharge de l'apporteur.

L'apporteur déclare que les biens :

- n'ont pas fait l'objet d'un P.V. de contestation de logement inoccupé au sens du Code Wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- ne sont pas pris en gestion par un opérateur immobilier ;
- ne font pas l'objet d'une action en cessation devant le président du tribunal de première instance.

## 3. Etat du sol : information disponible

### 3.1 Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du dix-huit février deux mille dix-neuf, délivrés pour chacun des biens faisant l'objet de l'apport aux présentes, énoncent ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution de sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : oui
- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : oui

**Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols ».**

**MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3) :**

**\*SPAQue référencée Lg6504-013**

CCS/Attestations

**Parcelle**

**A/M²**

**Date de délivrance**

**Référence**

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.

Néant

-  
-  
-

Procédures

**Stade de la procédure**

**Date de début**

**Date du dernier statut**

**Statut**

**Référence décision**

Informations indicatives

-  
-

Géré par SPAQuE

Travaux de Réhabilitation

-  
-

Géré par SPAQuE

-

Investigations des sols

-  
-

Géré par SPAQuE

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3) :

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) :

**SAR : Sites à Réaménager (DGO4) référence SAR\_62096-SAE-006-02**

Documents associés

Parcelle

**A/M<sup>2</sup>**

**Date de délivrance**

**Référence**

SERAING 8 DIV section H parcelle n°102D2

**A**

-

SAR\_62096-SAE-006-03\_DOC

Parcelle

**A/M<sup>2</sup>**

**Date de délivrance**

**Référence**

SERAING 8 DIV section H parcelle n°102T

**A**

-

SAR\_62096-SAE-006-03\_DOC

### 3.2 Déclaration de non-titularité des obligations

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.

L'apporteur confirme, au besoin, qu'il n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

### 3.3 Déclaration de destination non contractualisée

#### 3.3.1 Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, la société déclare qu'elle entend l'affecter à l'usage suivant : « récréatif ou commercial » (atelier d'artiste et immeuble de bureaux)

#### 3.3.2 Portée

L'apporteur prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, l'apporteur déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que la valeur du bien faisant l'objet de l'apport a été fixée en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que la société accepte expressément. En conséquence, seule la société présentement constituée devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

3.3.3 ARTICLE 31, § 6 (absence de titulaire prédésigné) - Soumission volontaire - Pas de titularité  
Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni l'apporteur, ni la société présentement constituée n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

### 3.4 Information circonstanciée

L'apporteur déclare, sans que la société exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

### 3.5 Renonciation à nullité

Pour autant que de besoin, la société consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations de l'apporteur, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier le présent apport.

## IV. PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

L'apporteur déclare que le bien apporté n'est pas concerné par une installation de panneaux photovoltaïques.

## V. PANNEAUX PUBLICITAIRES

L'apporteur déclare qu'aucun contrat de location portant sur le placement de panneaux publicitaires, verbal ou écrit n'existe concernant les biens objets du présent contrat et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble.

## VI. CONTRATS DE RACCORDEMENT

La société fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone etc.) pouvant exister.

En ce qui concerne les fournitures d'eaux, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des distributions d'eau, les comparants sont tenus de signaler la présente mutation dans les huit jours à compter d'aujourd'hui et de relever, si le bien apporté est libre d'occupation, l'index de consommation, soit eux-mêmes soit par un agent de ladite société. A défaut de ce faire, ils seront solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

## VII. SECURITE DU BATIMENT

En exécution des obligations légales (arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un), les parties ont été informées par le notaire de l'obligation pour l'apporteur de remettre à la société le dossier d'intervention ultérieure, afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à l'avenir à ses obligations de maître d'ouvrage.

L'apporteur a déclaré que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travail donnant lieu à établissement d'un dossier d'intervention ultérieure n'a été réalisé.

## VIII. GARANTIE DECENNALE – ASSURANCE DES ENTREPRENEURS

L'apporteur déclare qu'il n'a pas fait exécuter des travaux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le premier juillet deux mille dix-huit. En conséquence, il n'y a pas lieu de remettre à la société l'attestation d'assurance dont question à l'article 12, §1er, alinéa 3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs.

## SITUATION HYPOTHECAIRE

L'apporteur déclare que les immeubles apportés est quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires, d'inscriptions et de transcriptions généralement quelconques à l'exception de ce qui suit :

- d'un état hypothécaire trentenaire délivré par le Team délivrance d'informations Liège 3, le vingt-neuf août deux mille dix-huit, il résulte qu'il existe sur les biens apportés :
  - une inscription hypothécaire prise au profit de SLF FINANCES (actuellement ECETIA FINANCES) pour sûreté d'un montant en principal de cinq cent mille euros (500.000,00€) et vingt-cinq mille euros (25.000,00€) en accessoires, contre la société anonyme « Immobilière du Val Saint Lambert, en date du neuf juillet deux mille huit - dépôt 07210, en vertu d'un acte reçu par Maître Paul-Arthur COËME, notaire à Liège (Grivegnée) le treize juin deux mille huit
  - une inscription hypothécaire prise au profit de SLF FINANCES (actuellement ECETIA FINANCES) pour sûreté d'un montant en principal de un million cinq cent mille euros (1.500.000,00€) et septante-cinq mille euros (75.000,00€) en accessoires, contre la société anonyme « Immobilière du Val Saint Lambert, en date du treize janvier deux mille neuf - dépôt 00241, en vertu d'un acte reçu par Maître Paul-Arthur COËME, notaire à Liège (Grivegnée) le douze décembre deux mille huit.
  - une inscription hypothécaire prise au profit de ECETIA FINANCES pour sûreté d'un montant en principal de huit cent cinquante mille euros (850.000,00€) et trente-sept mille cinq cents euros (37.500,00€) en accessoires, contre la société anonyme « Immobilière du Val Saint Lambert, en date du quatre juillet deux mille seize – dépôt 06061, en vertu d'un acte reçu par Maître Paul-Arthur COËME, notaire à Liège (Grivegnée) le vingt-huit juin deux mille seize.
- d'états hypothécaires complémentaires délivrés par le Team délivrance d'informations Liège 3, le vingt-huit novembre deux mille dix-huit et le trente janvier deux mille dix-neuf, il résulte qu'il n'y a aucune autre inscription et transcription que celles précitées.

L'apporteur déclare qu'aucune dette ou passif dû par l'apporteur, y compris celles qui seraient garanties par une des inscriptions hypothécaires dont question ci-dessus, ne sont apportées.

## Rémunération et libération des apports en nature

En rémunération de cet apport, dont tous les comparants déclarent avoir parfaite connaissance, il est attribué à SA IMMOVAL, qui accepte, CINQ CENT VINGT (520) actions de catégorie A libérées à concurrence de la totalité

## Apports en numéraire

### Souscription

Les deux actions restantes sont à l'instant souscrites en espèces, au prix de mille euros (1.000,00€) chacune, comme suit :

- par la société « ECETIA FINANCES » : une action de catégorie B, soit pour mille euros (1.000,00 €);
- par la société « INVEST SERVICES » : une action de catégorie B, soit pour mille euros (1.000,00 €);

Ensemble : deux actions, soit pour deux mille euros (2.000,00€).

Cette somme de deux mille euros (2.000,00€), formant avec celle de cinq cent vingt mille euros (520.000,00€), montant des actions attribuées aux apports en nature, un total de cinq cent vingt-

**Volet B** - suite

deux mille euros (522.000,00€), représente l'intégralité du capital social qui se trouve ainsi entièrement souscrit.

Libération des apports en numéraire

Les comparants déclarent et reconnaissent que chacune des actions souscrites en numéraire par la SA ECETIA FINANCES et par la SA INVEST SERVICES est libérée à concurrence de la totalité par un versement en espèces qu'ils ont effectué auprès de la banque ING, en un compte numéro BE27 3631 7210 0773, ouvert au nom de la société en formation, de sorte que la société a dès à présent de ce chef à sa disposition une somme de deux mille euros (2.000,00€).

**B. STATUTS**

**Article 1**

Dénomination

La société adopte la forme anonyme. Elle est dénommée en français "**IMMOBILIERE DES ATELIERS DU VAL**".

Les dénominations, française, complète et abrégée peuvent être employées ensemble ou séparément.

Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes de commande et autres documents émanant de la société devront contenir cette dénomination, précédée ou suivie immédiatement de la mention "société anonyme" ou des initiales "SA". Ils devront contenir également l'indication précise du siège de la société, les termes "registre des personnes morales" ou l'abréviation "RPM", suivis du numéro d'entreprise, ainsi que l'indication du siège du tribunal dans le ressort territorial duquel la société a son siège social.

**Article 2**

Siège social

Le siège social est établi à 4100 SERAING, Château du Val Saint-Lambert, Esplanade du Val Saint-Lambert.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la Région de langue française de Belgique par simple décision du conseil d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

La société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, sièges d'exploitation, succursales, dépôts, représentations 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 des tiers de rénover entièrement les bâtiments si à 4100 Seraing, rue du Val Saint-Lambert +245 sur base des avant-projets développés, de les mettre en location et, si nécessaire, de les revendre ultérieurement à un investisseur extérieur.

Elle pourra, pour réaliser ses missions, s'adjoindre des partenaires ayant l'expérience de ce genre de développement immobilier.

La société peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

Elle peut s'intéresser, par voie d'apport, de cession, de fusion, de souscription, de prise de participation ou toute autre forme d'investissement en titres ou droits mobiliers, d'intervention financière ou autrement, dans toutes affaires, entreprises, associations ou sociétés ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits et services.

La société peut exercer les fonctions d'administrateur, de gérant ou de liquidateur dans d'autres sociétés).

**Article 4**

Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

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

**Article 5**

Capital social

Le capital est fixé à cinq cent vingt-deux mille euros (522.000,00€) et est entièrement libéré.

Il est représenté par cinq cent vingt-deux (522) actions dont 520 (cinq cent vingt) actions de catégorie A et 2 (deux) actions de catégorie B, sans mention de valeur nominale, représentant chacune un/cinq cent vingt-deuxièmes de l'avoir social, libérées à concurrence de cent pour cent.

En cas de cession d'actions entre actionnaires ou d'émission d'actions nouvelles en faveur d'actionnaires existants, les actions cédées ou émises seront (re)classifiées dans la série d'actions détenues par, selon le cas, le cessionnaire, l'acquéreur ou le souscripteur.

Si, par suite des cessions et reclassifications intervenues, il ne subsiste plus qu'une seule catégorie

d'actions, les règles spécifiques de majorité, de nomination et de quorum de vote cesseront de s'appliquer, seules les dispositions légales s'appliquant désormais.  
Le Conseil d'administration ou les administrateurs spécialement désignés par lui à cet effet ont qualité pour faire constater authentiquement, si besoin est, les modifications qui résulteraient de l'application des dispositions du présent article.

#### Article 6

##### Augmentation de capital

Le capital peut être augmenté par décision de l'assemblée générale délibérant dans les conditions requises pour la modification des statuts.

En cas de cession d'actions entre actionnaires ou d'émission d'actions nouvelles en faveur d'actionnaires existants, les actions cédées ou émises seront (re)classifiées dans la série d'actions détenues par, selon le cas, le cessionnaire, l'acquéreur ou le souscripteur.

Si, par suite des cessions et reclassifications intervenues, il ne subsiste plus qu'une seule catégorie d'actions, les règles spécifiques de majorité, de nomination et de quorum de vote cesseront de s'appliquer, seules les dispositions légales s'appliquant désormais.

Le Conseil d'administration ou les administrateurs spécialement désignés par lui à cet effet ont qualité pour faire constater authentiquement, si besoin est, les modifications qui résulteraient de l'application des dispositions du présent article.

#### Article 7

##### Appels de fonds

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

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

Lorsque le capital n'est pas entièrement libéré, le conseil d'administration décide souverainement des appels de fonds à effectuer par les actionnaires moyennant traitement égal. L'appel est notifié aux actionnaires par lettre recommandée, avec indication du compte bancaire sur lequel doit s'opérer le paiement par virement ou versement à l'exclusion de tout autre mode. Le conseil d'administration devra accorder un délai de minimum dix jours aux actionnaires pour libérer la partie du capital qui fait l'objet de l'appel.

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

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

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

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

#### Article 8

##### Réduction de capital

Toute réduction du capital ne peut être décidée que par décision de l'assemblée générale délibérant dans les conditions requises pour les modifications aux statuts, moyennant le traitement égal des actionnaires qui se trouvent dans des conditions identiques.

Les convocations indiquent la manière dont la réduction proposée sera opérée et le but de l'opération.

#### Article 9

##### Nature des actions

Les actions sont nominatives. Elles sont inscrites dans un registre des actions nominatives tenu au siège social et dont tout actionnaire peut prendre connaissance.

La cession de l'action nominative s'opère par une déclaration de transfert inscrite sur ledit registre, datée et signée par le cédant et le cessionnaire ou par leurs fondés de pouvoirs, ainsi que suivant les règles sur la cession de créances établies par l'article 1690 du Code civil

#### Article 10

##### Indivisibilité des titres

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

S'il y a plusieurs propriétaires d'une action, la société peut suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme étant, à son égard, propriétaire de l'action. En cas de démembrement du droit de propriété d'une action entre nupropriétaire et usufruitier, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

#### Article 11

##### Cession et transmission des titres

###### A. Règles communes

Les cessions et transmissions d'actions à des tiers nonactionnaires de la société sont soumises aux dispositions du présent article sous littera B (cessions entre vifs) et sous littera C (transmissions pour cause de mort).

Les dispositions du présent article s'appliquent à tout transfert, volontaire ou forcé, à titre onéreux ou à titre gratuit, en usufruit, en nuepropriété ou en pleine propriété, d'actions, de droits de souscription ou de tous autres titres donnant droit à l'acquisition d'actions, en ce compris les obligations convertibles, les obligations avec droit de souscription ou les obligations remboursables en actions. Toutes les notifications faites en exécution du présent article se font par lettre recommandée à la poste, les délais commençant à courir à partir de la date d'expédition apposée sur le récépissé de la recommandation postale. Les lettres peuvent être valablement adressées aux actionnaires à la dernière adresse connue de la société.

###### B. Cessions entre vifs

Les actions de catégorie B sont librement cessibles, sauf accords particuliers éventuellement passés entre actionnaires. En cas de cession des actions de catégorie B, le repreneur devra s'engager à reprendre et respecter toutes les conventions passées entre les actionnaires de catégorie B et les actionnaires de catégorie A.

Les cessions d'actions de catégorie A sont soumises à l'agrément préalable des actionnaires de catégorie B, lesquels auront un délai de quinze jours pour se prononcer après l'envoi d'une demande d'agrément par pli recommandé. Le refus d'agrément devra être motivé. En cas de refus d'agrément, il s'ouvrira un droit de préemption en faveur des titulaires d'actions de catégorie B.

Le droit de préemption dont les actions de catégorie A seront affectées est organisé comme suit : L'actionnaire qui désire céder tout ou partie de ses actions doit en aviser le conseil d'administration en indiquant le nombre et les numéros des actions qu'il envisage de céder, le prix demandé, l'identité du candidatcessionnaire, personne physique ou morale, ainsi que toutes les autres conditions de la cession.

Dans les quinze jours, le conseil d'administration transmet cette offre aux actionnaires de catégorie B, en les informant de la faculté de préemption ouverte en leur faveur.

Dans les trente jours de cette information par le conseil d'administration, les actionnaires de catégorie B font savoir à celui-ci s'ils exercent ou non leur droit de préemption.

Si, passé ce délai de trente jours, les actions proposées à la cession par l'actionnaire de catégorie A ne sont pas préemptées et acquises par un ou des actionnaires de catégorie B aux mêmes conditions que celles proposées par le candidat cessionnaire, le cédant pourra vendre ses actions au cessionnaire proposé au conseil d'administration.

###### C. Transmissions pour cause de mort

Les dispositions qui précèdent s'appliquent mutatis mutandis aux transmissions pour cause de mort. La demande d'agrément ou l'invitation à exercer le droit de préemption sera adressée au conseil d'administration par les ayants droit de l'actionnaire décédé, qui seront tenus de faire connaître leur qualité d'héritier ou de légataire dans les cinq mois du décès.

###### D. SANCTIONS

Toute cession d'actions qui serait intervenue en infraction aux dispositions qui précèdent est inopposable à la société.

#### Article 12

##### Composition du conseil d'administration

La société est administrée par un conseil composé de trois administrateurs désignés comme suit :

- deux administrateurs seront désignés parmi les candidats présentés par les détenteurs d'actions de catégorie A ;
- un administrateur sera désigné parmi les candidats présentés par les détenteurs d'actions de catégorie B.

Les listes de candidats doivent être communiquées au président du conseil d'administration, cinq jours ouvrables au moins avant la date fixée pour la réunion de celui-ci.

L'assemblée générale est tenue de désigner les administrateurs parmi les candidats présentés.

La durée du mandat des administrateurs est de six ans au plus.



Les administrateurs dont le mandat a pris fin restent en fonction aussi longtemps que l'assemblée générale, pour quelque raison que ce soit, ne pourvoit pas à leur remplacement.

Les administrateurs sortants sont rééligibles.

Le mandat des administrateurs est en tout temps révocable par l'assemblée générale. L'administrateur révoqué sera remplacé par un administrateur nommé parmi une liste de candidats présentés par les détenteurs d'actions de la même catégorie que celle à laquelle appartenait l'administrateur à remplacer.

Lorsqu'une personne morale est nommée administrateur, elle a l'obligation de désigner un représentant permanent conformément à l'article 61 §2 du Code des sociétés.

### Article 13

Présidence et réunion du conseil d'administration

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

Le conseil d'administration se réunit sous la présidence de son président (ou, en cas d'empêchement de celui-ci, par l'administrateur le plus âgé de ceux nommés sur proposition des détenteurs d'actions de la catégorie A), chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou chaque fois qu'un administrateur le demande (mais au moins quatre fois par an).

### Article 14

Vacance d'une ou de plusieurs places d'administrateurs

En cas de vacance d'une ou de plusieurs places d'administrateurs par suite de décès, démission ou autre cause, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement.

Dans ce cas, l'assemblée générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.

L'administrateur remplaçant devra être choisi parmi une liste présentée par les actionnaires de la (des) catégorie(s) à laquelle appartenait(aient) l'(les) administrateur(s) dont la (les) place(s) est (sont) devenue(s) vacante(s).

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, l'administrateur désigné dans les conditions cidessus est nommé pour le temps nécessaire à l'achèvement du mandat de l'administrateur qu'il remplace.

### Article 15

Convocation du conseil d'administration

Les convocations sont faites, soit par le président, soit par l'administrateur-délégué par écrit ou tout autre moyen de communication ayant un support matériel, au plus tard vingtquatre heures avant la réunion, sauf urgence, auquel cas la nature et les motifs de cette urgence sont mentionnés dans l'avis de convocation ou dans le procès-verbal de la réunion.

Les réunions se tiennent aux jour, heure et lieu indiqués dans les convocations.

### Article 16

Délibérations du conseil d'administration

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

Tout administrateur peut donner, par écrit ou tout autre moyen de communication ayant un support matériel, à un de ses collègues, mandat pour le représenter à une réunion déterminée du conseil et y voter en son lieu et place. Le mandant est, dans ce cas, réputé présent. Toutefois, aucun administrateur ne peut représenter plus d'un de ses collègues.

Un administrateur peut aussi, mais seulement lorsque la moitié des membres du conseil sont présents en personne, exprimer ses avis et formuler ses votes par écrit ou tout autre moyen de communication ayant un support matériel.

Le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour que si tous ses membres sont présents à la réunion et donnent leur consentement. Ce consentement sera sensé être donné si aucune objection n'a été actée au procès-verbal.

2. Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par consentement unanime des administrateurs, exprimé par écrit.

Il ne pourra cependant pas être recouru à cette procédure pour l'arrêt des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé

3. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité simple des voix. En cas de partage, la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante.

Toutefois, si le conseil d'administration est composé de deux membres, la voix de celui qui préside la réunion cesse d'être prépondérante jusqu'à ce que le conseil d'administration soit à nouveau composé de trois membres au moins.

### Article 17

Procès-verbaux des délibérations du conseil d'administration

Les délibérations du conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux signés par la majorité au moins des membres présents.

Les membres du conseil peuvent faire mentionner aux procès-verbaux leurs dires et observations,

s'ils estiment devoir dégager leur responsabilité, sans préjudice à l'application des articles 527 et 528 du Code des sociétés.

Ces procès-verbaux sont inscrits ou reliés dans un registre spécial.

Les délégations ainsi que les avis et votes donnés par écrit ou tout autre moyen de communication ayant un support matériel y sont annexés.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le président ou par deux administrateurs ou par l'(un des) administrateur(s)délégué(s).

#### **Article 18**

Pouvoirs du conseil d'administration

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

#### **Article 19**

Gestion journalière

Le conseil d'administration peut conférer la gestion journalière des affaires de la société ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion et confier la direction de l'ensemble ou d'une partie des affaires sociales :

- soit à un ou plusieurs de ses membres qui portent le titre d'administrateur délégué;
- soit à un ou plusieurs directeurs ou fondés de pouvoirs choisis dans ou hors de son sein.

En cas de coexistence de plusieurs délégations générales de pouvoirs, le conseil d'administration fixe les attributions respectives.

Le conseil d'administration et les délégués à la gestion journalière dans le cadre de cette gestion peuvent déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

Le conseil peut révoquer en tout temps les mandats des personnes mentionnées aux alinéas qui précèdent.

Il fixe les attributions, les pouvoirs et les rémunérations, fixes ou variables, des personnes à qui il confère les délégations ; il la (les) révoque, le cas échéant.

#### **Article 20**

Comité de direction

Le conseil d'administration est autorisé à déléguer ses pouvoirs de gestion à un comité de direction, dont les membres sont administrateurs ou non, sans que cette délégation puisse porter sur la politique générale de la société ou sur l'ensemble des actes réservés au conseil d'administration en vertu de la loi. Le conseil d'administration est chargé de surveiller le comité de direction.

Le conseil d'administration désigne les membres du comité de direction, détermine les conditions de leur désignation, leur révocation, leur rémunération, la durée de leur mission et le mode de fonctionnement du comité de direction

#### **Article 21**

Représentation de la société dans les actes et en justice

La société est représentée dans tous les actes et en justice :

- soit par deux administrateurs agissant conjointement ou par l' administrateur délégué;
- soit, dans les limites de la gestion journalière et des pouvoirs qui leur ont été conférés, par le délégué à cette gestion s'il n'y en a qu'un seul et par deux délégués agissant conjointement s'ils sont plusieurs
- soit par deux membres du comité de direction, agissant conjointement, dans le cadre de l'exécution des décisions prises par le comité de direction.

Elle est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats.

#### **Article 22**

Indemnités

L'assemblée générale décide, si et dans quelle mesure, le mandat d'administrateur sera rémunéré par une indemnité fixe ou variable.

Le conseil d'administration peut accorder des indemnités aux administrateurs et directeurs, chargés de fonctions ou de missions spéciales.

#### **Article 23**

Responsabilité des administrateurs

Les administrateurs, les membres du comité de direction et les délégués à la gestion journalière ne contractent aucune responsabilité personnelle relativement aux engagements de la société.

Ils sont responsables, à l'égard de la société, de l'exécution de leur mandat et des fautes commises dans leur gestion. Les administrateurs et les membres du comité de direction sont solidairement responsables, soit envers la société, soit envers les tiers, de tous dommages intérêts résultant d'infractions aux dispositions du Code des sociétés ou des présents statuts.

#### **Article 24**

Contrôle de la société

## Nomination d'un ou plusieurs commissaires

Lorsque la loi l'exige, le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels sera confié à un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises. Ils seront nommés par l'assemblée générale pour un terme de trois ans, renouvelable, et ne pourront être révoqués par elle, en cours de mandat, que pour juste motif, sous peine de dommages-intérêts.

L'assemblée générale fixe le nombre de commissaires.

Dans le cas où aucun commissaire n'est nommé, chaque associé a individuellement les pouvoirs d'investigation et de contrôle.

### Article 25

Composition et pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'actions, qui ont le droit de voter soit par eux-mêmes, soit par mandataire, moyennant observation des prescriptions légales et statutaires.

### Article 26

Réunion de l'assemblée générale

1. L'assemblée générale annuelle se réunit le quinze juin, à onze heures quarante minutes. Si ce jour est un dimanche ou un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant, autre qu'un samedi).

2. L'assemblée peut être convoquée extraordinairement chaque fois que l'intérêt de la société l'exige. Elle doit l'être sur la demande d'actionnaires représentant ensemble le cinquième du capital social.

Les assemblées générales se tiennent au siège social ou à l'endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations pour toute assemblée générale sont faites conformément aux dispositions légales par les soins du conseil d'administration.

### Article 27

Représentation

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire spécial.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nuspropriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Le conseil d'administration peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans un délai qu'il fixe.

### Article 28

Liste des présences

Une liste des présences indiquant le nom des actionnaires et le nombre de leurs titres est signée par chacun d'eux ou par leur mandataire, avant d'entrer en séance.

### Article 29

Composition du bureau

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à défaut par un administrateur désigné par ses collègues. En cas d'absence ou d'empêchement des personnes ci-avant citées, l'assemblée est présidée par un actionnaire présent et acceptant désigné par l'assemblée.

Le président désigne le secrétaire.

L'assemblée choisit un scrutateur parmi les actionnaires, si le nombre d'actionnaires présents le permet.

Les administrateurs présents complètent le bureau.

### Article 30

Droit de vote

Chaque action donne droit à une voix.

### Article 31

Délibérations de l'assemblée générale

1. Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents et marquent leur accord à l'unanimité pour délibérer sur de nouveaux points, ou sauf le cas de circonstances exceptionnelles inconnues au moment de la convocation exigeant une décision dans l'intérêt de la société.

2. Les votes se font à main levée par appel nominal, par bulletins signés ou sous forme électronique, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

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

4. Les actionnaires peuvent, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte

authentique.

### **Article 32**

Prorogation de l'assemblée générale

Le conseil d'administration a le droit de proroger, séance tenante, la décision relative à l'approbation des comptes annuels à trois semaines. Cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. La seconde assemblée a le droit d'arrêter définitivement les comptes annuels.

### **Article 33**

Procès-verbaux des assemblées générales

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

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

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

Sauf quand les décisions de l'assemblée générale doivent être constatées par acte authentique, les expéditions et extraits des procès-verbaux sont signés par le président du conseil d'administration, par deux administrateurs qui agissent conjointement ou par l'administrateur délégué.

### **Article 34**

Comptes annuels

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

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

### **Article 35**

Répartition des bénéfices

Le bénéfice annuel net est déterminé conformément aux dispositions légales.

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

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

### **Article 36**

Païement des dividendes et acomptes sur dividendes

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

Celui-ci pourra, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes, payables en espèces ou sous une autre forme; il fixe le montant de ces acomptes et la date de leur paiement.

### **Article 37**

Perte du capital

Dissolution de la société

Si, par suite de perte, l'actif net est réduit à un montant inférieur à la moitié du capital social, l'assemblée générale doit être réunie dans un délai de deux mois maximum à dater de la constatation de la perte ou du moment où elle aurait dû être constatée en vertu des obligations légales ou statutaires, en vue de délibérer, le cas échéant, dans les formes prescrites pour la modification des statuts, de la dissolution éventuelle de la société et éventuellement d'autres mesures annoncées dans l'ordre du jour

Le conseil d'administration justifie ses propositions dans un rapport spécial tenu à la disposition des actionnaires, conformément à la loi.

Lorsque l'actif net est réduit à un montant inférieur au quart du capital social, la dissolution aura lieu si elle est approuvée par le quart des voix émises à l'assemblée.

Si l'actif net est réduit à un montant inférieur au capital minimum légal, tout intéressé peut demander la dissolution de la société au tribunal qui peut accorder à la société un délai en vue de régulariser sa situation.

### **Article 38**

Liquidation —partage

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins de liquidateur(s) nommé(s) par l'assemblée générale et, à défaut de pareille nomination, la liquidation s'opère par les soins du conseil d'administration en fonction à cette époque.

Le(s) liquidateur(s) dispose(nt) à cette fin des pouvoirs les plus étendus conférés par les articles 186 et suivants du Code des sociétés.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments du (des) liquidateur(s).

Les liquidateurs ou, le cas échéant, les administrateurs chargés de la liquidation forment un collège qui délibérera suivant les règles admises pour les assemblées délibérantes.

Chaque année, le(s) liquidateur(s) soumet(tent) à l'assemblée générale les comptes annuels avec l'indication des causes qui ont empêché la liquidation d'être terminée.

Ils doivent établir des comptes annuels, les soumettre à l'assemblée générale et, dans les trente jours de la date de l'assemblée, les déposer à la Banque nationale de Belgique, conformément à l'article 193 du Code des sociétés.

Les assemblées se réunissent sur convocation et sous la présidence du (des) liquidateur(s) conformément aux dispositions des présents statuts.

Les liquidateurs doivent convoquer l'assemblée générale sur la demande d'actionnaires représentant le cinquième du capital social.

Lors de la première assemblée annuelle qui suivra leur entrée en fonction, les liquidateurs auront à mettre l'assemblée en mesure de statuer sur la décharge à donner aux derniers administrateurs.

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, l'actif net sert d'abord à rembourser, en espèces ou en titres, le montant libéré (non amorti) des actions.

Si toutes les actions ne sont pas libérées dans une égale proportion, les liquidateurs, avant de procéder aux répartitions, tiennent compte de cette diversité de situation et rétablissent l'équilibre en mettant toutes les actions sur un pied d'égalité absolue, soit par des appels de fonds complémentaires à charge des titres insuffisamment libérés, soit par des remboursements préalables en espèces au profit des titres libérés dans une proportion supérieure.

Après la liquidation et au moins un mois avant l'assemblée générale ou la réunion des actionnaires, les liquidateurs déposent un rapport sur l'emploi des valeurs sociales au siège de la société et soumettent les comptes et pièces à l'appui. Ces rapports sont contrôlés par le commissaire. A défaut d'un tel commissaire, les actionnaires disposent d'un droit individuel d'investigation, pour lequel ils peuvent se faire assister d'un expert-comptable ou d'un réviseur d'entreprises. L'assemblée entend, le cas échéant, le rapport du commissaire et statue sur la décharge des liquidateurs

#### Article 39

Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, obligataire, administrateur, directeur, liquidateur domicilié à l'étranger, fait election de domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

#### Article 40

Compétence judiciaire

Pour tous litiges relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, commissaires et liquidateurs, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

#### Article 41

Application du Code des sociétés

Les parties entendent se conformer entièrement au Code des sociétés.

En conséquence, les dispositions de ce Code, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ce Code sont censées non écrites.

#### C. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

##### a. Assemblée générale

A l'instant, la société étant constituée, tous les comparants se sont réunis en assemblée générale et ont pris les décisions suivantes à l'unanimité.

##### 1. Clôture du premier exercice social

Le premier exercice social commencé ce jour se clôturera le trente et un décembre deux mille dix-neuf

##### 2. Première assemblée générale annuelle

La première assemblée générale annuelle est fixée au quinze juin deux mille vingt.

##### 3. Administrateurs

Le nombre d'administrateurs est fixé à trois.

Sont appelés à ces fonctions, pour une durée de six ans, tous ici présents et qui acceptent :

- Sur proposition des actionnaires de catégorie A :  
Monsieur Pierre GRIVEGNEE, prénommé, qui accepte.

Monsieur Jean-Luc PLUYMERS, prénommé, qui accepte.

- Sur proposition des actionnaires de catégorie B :

La société anonyme « INVEST SERVICES » ayant son siège à 4000 Liège, rue Lambert Lombard 3, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0428 590 738, ayant désigné comme représentant permanent Monsieur Frédéric DRIESSENS.

Ce mandat est gratuit.

4. Commissaires

L'assemblée générale décide de ne pas nommer de commissaire, la société n'y étant pas tenue.

5. Reprise des engagements conclus au nom de la société en formation

NEANT

**b. Conseil d'administration**

A l'instant, le conseil d'administration étant constitué, celui-ci déclare se réunir valablement aux fins de procéder à la nomination des président et administrateur(s)délégué(s) et de déléguer des pouvoirs.

A l'unanimité, le conseil décide :

1. d'appeler aux fonctions de président : Jean-Luc PLUYMERS, prénommé, qui accepte.

Le mandat du président ainsi nommé est gratuit.

2. d'appeler aux fonctions d'administrateur(s)délégué(s) : Monsieur GRIVEGNEE Pierre, prénommé, qui accepte.

L'administrateur-délégué est chargé de la gestion journalière de la société et de la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion.

Le mandat de l'administrateur-délégué ainsi nommé est gratuit.

3. de conférer tous pouvoirs à Monsieur GRIVEGNEE Pierre, précité, pour effectuer toutes les formalités requises auprès du guichet d'entreprises, ainsi qu'auprès de toutes administrations.

POUR EXTRAIT LITTERAL CONFORME