

Volet B

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



\*19091247\*

le,



20 JUN 2019

Greffe

N° d'entreprise : 729.526.340

Nom

(en entier) : IMMO-3V

(en abrégé) :

Forme légale : SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE

Adresse complète du siège : VOIE DE L'ARDENNE, 121 - 4053 CHAUDFONTAINE

## Objet de l'acte : CONSTITUTION PAR VOIE DE SCISSION PARTIELLE

D'un acte reçu par Maître Adrien URBIN-CHOFFRAY, Notaire à la résidence de Liège (3ème Canton), exerçant sa fonction au sein de la société privée à responsabilité limitée dénommée « Chantal PIRONNET – Adrien URBIN-CHOFFRAY, Notaires associés », en abrégé « ACTANOT », ayant son siège à 4000 Liège, rue de la Résistance, 9, le 25 juin 2019, en cours d'enregistrement, il résulte que :

1. La société privée à responsabilité limitée « A. VASBINDER », dont le siège social est établi à 4053 Chaudfontaine, Voie de l'Ardenne, 139, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège sous le numéro d'entreprise 0421.098.873 et immatriculée à la TVA sous le numéro (BE)421.098.873, constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Lucien COËME, de Tilleur, le 20 octobre 1980, dont extrait a été publié aux Annexes du Moniteur Belge, le 4 novembre suivant, sous le numéro 1970-23, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marc WAUTHIER, de Liège, le 26 décembre 2001, dont extrait a été publié aux Annexes du Moniteur Belges, le 19 janvier 2002, sous le numéro 20020119-396, a déclaré, conformément aux articles 12:74 et suivants du Code des sociétés et des associations (ci-après dénommé « CSA ») (anciennement 742 et suivants du code des sociétés) et à la décision de scission prise le 25 juin 2019 par l'assemblée générale extraordinaire de ladite société « A. VASBINDER », constituer par voie de scission partielle de la société scindée une société à responsabilité limitée, dénommée "IMMO-3V", dont le siège sera établi à 4053 Chaudfontaine, Voie de l'Ardenne, 121.

2. Préalablement à la constitution de la société, le plan financier, établi le 31 mars 2019, a été déposé en l'Etude du Notaire Adrien URBIN-CHOFFRAY, de Liège.

Ledit plan financier est conservé par le Notaire selon les prescriptions du Code des sociétés et des associations.

3. Conformément à l'article 12:75 du CSA (anciennement article 743 du Code des sociétés), le projet de scission de la société "A. VASBINDER" a été établi en date du 15 avril 2019, déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise de Liège, le 25 avril 2019 et publié aux annexes du Moniteur belge le 7 mai 2019 sous le numéro 19061397.

4. L'assemblée générale extraordinaire de la société "A. VASBINDER" tenue le 25 juin 2019 a décidé la scission partielle de ladite société aux conditions prévues au projet de scission, par la transmission de la totalité des éléments d'actifs et de passifs liés à son activité immobilière patrimoniale à la société à responsabilité limitée « IMMO-3V » moyennant l'attribution immédiate et directe aux associés de la société scindée d'une (1) action de la société « IMMO-3V » sur présentation de une (1) part sociale de la société « A. VASBINDER ».

5. Les fonds propres de la société sont ainsi composés par l'apport en nature d'une partie de l'universalité des avoirs, actifs et passifs et engagements, de la société scindée.

6. Dans la mesure où les actions de la nouvelle société, issues de la scission partielle de la société scindée, sont attribuées aux associés de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, l'assemblée de la société scindée a renoncé pour autant que de besoin à établir le rapport de l'organe de gestion sur la scission prévu à l'article 12:77 du CSA (anciennement article 745 du code des sociétés) ainsi que le rapport de contrôle d'un réviseur d'entreprises prévu à l'article 12:78 du CSA (anciennement article 746 du Code des sociétés).

En conséquence, les rapports des fondateurs et du réviseur d'entreprise sur les apports en nature prévus à l'article 5:7 du CSA (anciennement article 219 du Code des sociétés) seront établis dans le cadre de la constitution de la présente société issue de la scission.

7. Madame Anne DORTHU, réviseur d'entreprises, agissant pour la société « Baker Tilly Belgium Dorthu, Réviseurs d'entreprises », de Melen (Soumagne), désignée par les fondateurs préalablement à la constitution, a rédigé, conformément au Code des sociétés et des associations, le 21 juin 2019, un rapport sur la description

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 09/07/2019 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B :

**Au recto :** Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

**Au verso :** Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

des apports, sur les modes d'évaluation adoptés et sur la rémunération réelle qui est accordée en contrepartie des apports.

Ce rapport contient les conclusions suivantes :

« Les apports en nature en constitution de la société à responsabilité limitée « IMMO-3V » découlent de l'opération de scission partielle de la branche d'activité immobilière de la société privée à responsabilité limitée « A. VASBINDER » par création de la société « IMMO-3V ».

Au terme de nos travaux de contrôle, nous sommes d'avis que :

a) l'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature et que l'organe de gestion de la société scindée est responsable de l'évaluation des éléments apportés, ainsi que de la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie des apports en nature ;

b) la description des apports en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté ;

c) les modes d'évaluation des apports en nature arrêtés par les parties sont justifiés par le principe de continuité comptable, applicable à la présente opération, et conduisent à des valeurs d'apport qui correspondent au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie des apports, de sorte que les apports en nature ne sont pas surévalués.

En contrepartie des apports en nature résultant de l'opération de scission partielle, il sera créé dans la société « IMMO-3V » nouvellement créée sept cent cinquante (750) actions sans désignation de valeur nominale qui seront attribuées aux associés de la société partiellement scindée proportionnellement à leur participation dans le capital de la société scindée partiellement.

Pour chaque part qu'ils détiennent dans la société partiellement scindée, les associés de la société « A. VASBINDER » recevront donc une action de la société issue de la scission, la société à responsabilité limitée « IMMO-3V ».

Sur présentation des parts que Monsieur Alain VASBINDER détient dans le capital de la société privée à responsabilité limitée « A. VASBINDER », Monsieur Alain VASBINDER recevra 720 actions représentatives des capitaux propres de la société « IMMO-3V ».

Sur présentation des parts que Madame Fabienne DETROUX détient dans le capital de la société privée à responsabilité limitée « A. VASBINDER », Madame Fabienne DETROUX recevra 30 actions représentatives des capitaux propres de la société « IMMO-3V ».

Suite à l'opération de scission partielle projetée, les capitaux propres de la société à responsabilité limitée « IMMO-3V » issue de la scission atteindront un montant de seize mille cent dix-sept euros et quarante centimes (16.117,40 €) et seront représentés par sept cent cinquante (750) actions.

Nous croyons enfin utile de rappeler que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Notons que nous n'avons pas eu connaissance d'événements postérieurs susceptibles d'impacter notre opinion. »

Les fondateurs ont rédigé, conformément au Code des sociétés et des associations, un rapport daté du 21 juin 2019, dans lequel ils exposent l'intérêt que les apports en nature présentent pour la société.

Ces rapports seront déposés au greffe du Tribunal de l'entreprise de Liège en même temps que ledit acte, conformément au Code des sociétés et des associations, et demeureront annexés audit acte.

#### 8. Description des biens transférés

Les biens transférés à la société à responsabilité limitée « IMMO-3V » comprennent les biens décrits au projet de scission et au rapport établi par Madame Anne DORTHU, réviseur d'entreprises, agissant pour la société « Baker Tilly Belgium Dorthu, Réviseurs d'entreprises », de Melen (Soumagne), le 21 juin 2019, tels qu'ils se présentent au 31 décembre 2018 à minuit dans la comptabilité de la société scindée.

L'actif transféré s'élève à deux cent quarante-et-un mille neuf cent trente-neuf euros cinquante-et-un cents (241.939,51 €).

Le passif transféré s'élève à vingt-et-un mille trois cent septante-huit euros nonante-deux cents (21.378,92 €).

L'actif net transféré s'élève donc à deux cent vingt mille cinq cent soixante euros cinquante-neuf cents (220.560,59 €).

Immeubles transférés :

PLAN :

- DESCRIPTION DES IMMEUBLES TRANSFERES
- ORIGINE DE PROPRIETE
- SITUATION HYPOTHECAIRE
- CONDITIONS SPECIALES DES TITRES DE PROPRIETE
- URBANISME
- ENVIRONNEMENT

#### DESCRIPTION DES IMMEUBLES TRANSFERES

Chaudfontaine – 3ème division – ex Embourg

1) Un immeuble cadastré comme « maison » avec terrain et toutes dépendances, situé Voie de l'Ardenne, 111, cadastré section C numéro 140/A5 partition P0000, pour deux cent nonante mètres carrés (290 m²).

2) Un immeuble cadastré comme « maison » avec terrain et toutes dépendances, situé Voie de l'Ardenne, 139, cadastré section C numéro 101/R partition P0000, pour mille septante-six mètres carrés (1.076 m²).

ORIGINE DE PROPRIETE

La société « A. VASBINDER » est propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis comme suit :

Le bien prédécrit sub 1) : aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marc WAUTHIER, de Liège, à l'intervention du Notaire Michel DUCHATEAU, de Liège, le 26 mars 1999, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège, le 29 même mois, volume 7369 numéro 5 ;

Le bien prédécrit sub 2) : aux termes d'un acte reçu par les Notaires Marc WAUTHIER et Michel HUBIN, de Liège, le 27 mai 2009, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège, le 4 juin suivant, dépôt numéro 04765.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Les biens dont question ci-dessus sont quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'exception de ce qui suit :

-Le bien ci-dessus décrit sub 1) est grevé d'une inscription hypothécaire prise au Bureau Sécurité Juridique Liège 2, le 1er avril 1999, volume 2827 numéro 67, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Marc WAUTHIER, de Liège, le 26 mars 1999, au profit de la SA « CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE », de Bruxelles, pour un montant en principal de quatre millions de francs belges (4.000.000,00 BEF), soit nonante-neuf mille cent cinquante-sept euros quarante-et-un cents (99.157,41 €), et d'un montant en accessoires de quatre cent mille francs belges (400.000,00 BEF), soit neuf mille neuf cent quinze euros septante-quatre cents (9.915,74 €) ;

-Le bien ci-dessus décrit sub 2) est grevé d'une inscription hypothécaire prise au Bureau Sécurité Juridique Liège 2, le 4 juin 2009, dépôt numéro 04768, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Marc WAUTHIER, de Liège, le 27 mai 2009, au profit de la SA « DEXIA BANQUE BELGIQUE », de Bruxelles, pour un montant en principal de vingt-cinq mille euros (25.000,00 €) et d'un montant en accessoires de deux mille cinq cents euros (2.500,00 €).

Les inscriptions hypothécaires ci-dessus relatées et les éventuels mandats hypothécaires suivront les immeubles auxquels ils se rattachent.

Par courriel du 17 avril 2019, Belfius banque a marqué son accord sur la présente opération.

#### CONDITIONS SPECIALES DES TITRES DE PROPRIETE

Les associés de la société « A. VASBINDER », qui sont également les seuls actionnaires de la société « IMMO-3V », déclarent avoir parfaite connaissance des servitudes et conditions spéciales reprises d'une part dans l'acte reçu par le Notaire Marc WAUTHIER, de Liège, à l'intervention du Notaire Michel DUCHATEAU, de Liège, le 26 mars 1999, et d'autre part dans l'acte reçu par les Notaires Marc WAUTHIER et Michel HUBIN, de Liège, le 27 mai 2009, dont question ci-dessus, pour en avoir reçu copie antérieurement aux présentes et dispensent en conséquence expressément le Notaire soussigné de les reprendre aux présentes.

La société « IMMO-3V » sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société « A. VASBINDER » à cet égard et devra respecter lesdites servitudes et conditions spéciales pour autant qu'elles soient toujours d'application.

#### URBANISME

Chacun des associés de la société « A. VASBINDER » qui sont également les seuls actionnaires de la société « IMMO-3V », déclare pour chacun des biens ci-dessus décrits :

a) que le bien sub 1) est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège et que le bien sub 2) est situé en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Liège ;

b) que les biens sont actuellement affectés à usage de bureau et, qu'à sa connaissance, ces affectations sont régulières et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard ;

c) qu'à ce jour il ne lui a été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique (remembrement, expropriation, classement ou projet de classement, insalubrité, désaffectation, assainissement ou rénovation de site, infraction urbanistique,...), même verbalement, et qu'à sa connaissance, chacun des biens prédécrits :

- n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...) ;

- n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

- n'est pas situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDTbis ;

d) que les biens prédécrits ne font pas l'objet d'un droit de préemption prévu par les dispositions applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire (articles D.VI.17 à D.VI.33 du CoDTbis) ;

e) que les biens sont raccordés à l'égout et bénéficient d'un accès à une voirie équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Travaux - aménagements - autorisations :

f) qu'à sa connaissance les biens ne font l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme ou d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ni de certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni de certificat de patrimoine valable, à l'exception de ce qui est éventuellement indiqué ci-dessous ;

g) qu'à sa connaissance, la société « A. VASBINDER » n'a pas réalisé sur les biens prédécrits des actes ou travaux en contravention aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou constitutif d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDTbis.

Il est à cet égard rappelé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDTbis) ;

- les actes et travaux exécutés entre le 21 avril 1962 et le 28 février 1998 (soit avant le 1er mars 1998) bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité (article D.VII, 1er bis, alinéa 1er du CoDTbis). Cette présomption ne s'applique toutefois pas :

« 1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1er mars 1998 ;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;

3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ;

5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;

6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code » ;

- les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de dix (10) ans ou de vingt (20) ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux ;

h) que depuis que la société « A. VASBINDER » a acquis la maîtrise juridique des biens prédécrits, elle n'a pas fait de travaux ayant nécessité un permis dans lesdits biens. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, il déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans les titres de propriété de ladite société.

i) Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à son exploitation dont la cession est permise seront réputés transmis à la société à constituer « IMMO-3V », le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. Les parties se reconnaissent à cet égard informées de l'article D.IV.92 du CoDTbis.

Le Notaire soussigné déclare en outre :

a) qu'en application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDTbis et complémentirement à ce qui précède, le service de l'urbanisme de Chaudfontaine a été interrogé par lettre recommandée du 4 mars 2019 ;

b) que par lettre du 15 avril 2019, dont les parties reconnaissent avoir reçu copie antérieurement aux présentes, l'administration communale a notamment fait savoir ce qui suit à propos des biens en cause :

-Concernant le bien prédécrit sub 1) :

« Le bien en cause :

1) est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26-XI-1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

L'article D.II.24 précise que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

2) n'est pas concerné par un projet de révision du plan de secteur susmentionné ;

3) ne fait l'objet d'aucune option particulière du schéma de développement territorial ;

4) est soumis au guide régional d'urbanisme sur les bâtisses relatif 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 (G.R.U., art. 414 sqq.), au règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (G.R.U., art. 431 sqq.) et au règlement régional en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (G.R.U., art. 530 sqq.) ;

5) n'est pas soumis au guide régional d'urbanisme sur les zones protégées en matière d'urbanisme (G.R.U., art. 393 sqq.), au règlement général sur les bâtisses en site rural (G.R.U., art. 417 sqq.) et au règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles-Sud (G.R.U., art. 442/1 sqq.) ;

6) n'est soumis à aucun guide communal d'urbanisme ;

7) est situé en zone de centre au schéma des orientations territoriales du schéma de développement communal définitivement adopté par le Conseil communal en date du 30-V-2012 et entré en vigueur le 12-I-2013 ;

8) n'est pas situé dans un schéma d'orientation local ;

9) n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation en vigueur ;

10) a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme référencé 91/2838 et délivré le 3-II-1992 en vue d'une extension de l'habitation ;

- 11) n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° ½ datant de moins de deux ans ;
- 12) n'a fait l'objet d'aucun certificat de performance énergétique ;
- 13) n'est pas concerné, à notre connaissance et à la date de la présente, par des actes et travaux constitutifs d'une infraction et n'a pas fait l'objet de l'établissement d'un constat d'infraction ;
- 14) n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- 15) ne fait l'objet d'aucune opération de remembrement des terres ;
- 16) n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- 17) n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;
- 18) ne fait l'objet d'aucune ordonnance d'insalubrité ;
- 19) n'est pas situé dans le périmètre du site à réaménager ;
- 20) n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- 21) n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- 22) n'est pas inclus dans le périmètre de la zone de surveillance pour la protection de la nappe aquifère thermominérale de Chaudfontaine ;

23) n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

24) ne fait pas l'objet de dispositions particulières dans le cadre du décret du 05 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, la banque de données au sens de l'article 10 dudit décret n'étant pas constituée ;

25) n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à aléa d'inondation au sens de l'art. 53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements dus à des travaux ou des ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

26) est repris en zone d'aléa d'inondation nul au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique de l'Ourthe adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 19-XII-2013 ;

27) n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

28) n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

29) n'est pas classé ;

30) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine, situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ou localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;

31) n'est pas situé dans la région de langue allemande et ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;

32) est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe, il est actuellement raccordable à l'égout, étant situé en zone d'assainissement collectif et avec voirie équipée d'égouts ;

33) bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

34) n'est soumis à aucun plan d'alignement approuvé par arrêté royal ou arrêté du régent du Royaume.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Chaudfontaine dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article D.IV.52. du Co.D.T. et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

- alignement de voirie : S.P.W. avenue Blonden, 12 à 4000 Liège

S.T.P., rue Darchis, 33 à 4000 Liège

- équipement de collecte : A.I.D.E., rue de la Digue, 25 à 4420 Saint-Nicolas

- équipement en électricité : RESA Electricité-VOO, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège

ELIA, boulevard de l'Empereur, 20 à 1000 Bruxelles

- équipement en gaz : RESA Gaz, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège

FLUXYS S.A., avenue des Arts, 31 à 1040 Etterbeek

- équipement en eau : C.I.L.E. rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur ;

S.W.D.E., parc ind. des Hauts-Sarts, 2e avenue, 40 à 4040 Herstal. »

-Concernant le bien prédécrit sub 2) :

« Le bien en cause :

1) est situé en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26-XI-1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

L'article D.II.42 précise que :

§ 1er La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :

1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe;

2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.

§ 2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.

A défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1er, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.

§ 3. Les dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre.

2) n'est pas concerné par un projet de révision du plan de secteur susmentionné ;

3) ne fait l'objet d'aucune option particulière du schéma de développement territorial ;

4) est soumis au guide régional d'urbanisme sur les bâtisses relatif 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 (G.R.U., art. 414 sqq.), au règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (G.R.U., art. 431 sqq.) et au règlement régional en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (G.R.U., art. 530 sqq.) ;

5) n'est pas soumis au guide régional d'urbanisme sur les zones protégées en matière d'urbanisme (G.R.U., art. 393 sqq.), au règlement général sur les bâtisses en site rural (G.R.U., art. 417 sqq.) et au règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles-Sud (G.R.U., art. 442/1 sqq.) ;

6) n'est soumis à aucun guide communal d'urbanisme ;

7) est situé en zone ZACC à priorité 1 au schéma des orientations territoriales du schéma de développement communal définitivement adopté par le Conseil communal en date du 30-V-2012 et entré en vigueur le 12-I-2013 ;

8) n'est pas situé dans un schéma d'orientation local ;

9) est situé dans un périmètre d'urbanisation dit « de SEJOURNET de RAMEIGNES », référencé 10.064-3/039 et approuvé le 23-VI-1977 ;

10) a fait l'objet d'une modification du permis lotir référencée 10.064-3/147 introduite par Monsieur SCHEVENELS et approuvée le 23-VI-1977 par Mr SCHEVENELS tendant à une modification référencée 10.064-3/147 et approuvée le 10-V-1993 consistant en affectation de parcelle à usage de salon de consommation (salon de thé - dégustation de pâtisserie) ;

11) a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme référencé 93/3217 délivré le 22-VIII-1994 en vue de placement d'une enseigne ;

12) n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

13) n'a fait l'objet d'aucun certificat de performance énergétique ;

14) n'est pas concerné, à notre connaissance et à la date de la présente, par des actes et travaux constitutifs d'une infraction et n'a pas fait l'objet de l'établissement d'un constat d'infraction ;

15) n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

16) ne fait l'objet d'aucune opération de remembrement des terres ;

17) n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;

18) n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;

19) ne fait l'objet d'aucune ordonnance d'insalubrité ;

20) n'est pas situé dans le périmètre du site à réaménager ;

21) n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;

22) n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

23) est inclus dans le périmètre de la zone de surveillance pour la protection de la nappe aquifère thermominérale de Chaudfontaine (zone vulnérable) ;

24) n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

25) ne fait pas l'objet de dispositions particulières dans le cadre du décret du 05 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, la banque de données au sens de l'article 10 dudit décret n'étant pas constituée ;

26) n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à aléa d'inondation au sens de l'art. 53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements dus à des travaux ou des ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;

27) est repris en zone d'aléa d'inondation nul au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique de l'Ourthe adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 19-XII-2013 ;

28) n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

29) n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

30) n'est pas classé ;

31) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine, situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ou localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;

32) n'est pas situé dans la région de langue allemande et ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;

33) est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe, il est actuellement raccordable à l'égout, étant situé en zone d'assainissement collectif et avec voirie équipée d'égouts ;

34) bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

35) n'est soumis à aucun plan d'alignement approuvé par arrêté royal ou arrêté du régent du Royaume.

Nous souhaitons également vous signaler que le bien est traversé par un axe de ruissellement.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Chaudfontaine dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article D.IV.52. du Co.D.T. et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

- alignement de voirie : S.P.W. avenue Blonden, 12 à 4000 Liège

S.T.P., rue Darchis, 33 à 4000 Liège

- équipement de collecte : A.I.D.E., rue de la Digue, 25 à 4420 Saint-Nicolas

- équipement en électricité : RESA Electricité-VOO, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège

ELIA, boulevard de l'Empereur, 20 à 1000 Bruxelles

- équipement en gaz : RESA Gaz, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège

FLUXYS S.A., avenue des Arts, 31 à 1040 Etterbeek

- équipement en eau : C.I.L.E. rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur ;

S.W.D.E., parc ind. des Hauts-Sarts, 2e avenue, 40 à 4040 Herstal. »

c) qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDTbis, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

d) qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

e) que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### ENVIRONNEMENT

Pour autant que de besoin, il est également donné lecture de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après textuellement reproduit :

« Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

Les associés de la société « A. VASBINDER » qui sont également les seuls actionnaires de la société « IMMO-3V », se reconnaissent à cet égard parfaitement informés et déclarent, le cas échéant, faire leur affaire personnelle des éventuelles formalités à accomplir visées audit article.

A cet égard, ils déclarent que 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 (comme par exemple une citerne à mazout d'au moins trois mille litres ou une unité d'épuration individuelle).



Ils se reconnaissent également informés du décret wallon du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après dénommé : Décret sols wallon), entré en vigueur le 1er janvier 2019.

Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols (ci-après dénommée : BDES), datés du 4 mars 2019, énoncent pour chacun des biens prédécrits ce qui suit :

« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Ils déclarent et reconnaissent qu'ils ont été informés, avant la scission, du contenu de ces extraits conformes.

Ils confirment que la société « A. VASBINDER » n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

Interpellés à propos de la destination qu'ils entendent assigner aux biens, ils déclarent que les biens prédécrits seront affectés à l'usage suivant : « IV Commercial (bureau) ».

La société « A. VASBINDER » ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seule la société « IMMO-3V » 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'elle entend assigner aux biens.

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, les parties n'entendent pas se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Elles reconnaissent avoir été formellement mises 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.

Les associés de la société « A. VASBINDER » qui sont également les seuls actionnaires de la société « IMMO-3V », ont déclaré qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

#### Conditions du transfert

1) Du point de vue comptable, le transfert est réalisé sur la base de la situation active et passive de la société scindée arrêtée au 31 décembre 2018, à minuit.

Toutes les opérations réalisées par la société scindée depuis cette date sont considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société « IMMO-3V », bénéficiaire des éléments transférés, à charge pour cette dernière d'exécuter tous les engagements et obligations de la société scindée se rapportant auxdits éléments.

2) Le transfert dans la comptabilité de la société bénéficiaire « IMMO-3V » du patrimoine transféré de la société scindée est comptabilisé à la valeur pour laquelle ses éléments d'actif et de passif figurent dans sa comptabilité à la date de la situation comptable au 31 décembre 2018.

3) Toutes les récupérations, charges, engagements non exprimés ou provisionnés à l'actif ou au passif de la société scindée, relatifs aux éléments transférés le seront pour compte de la société « IMMO-3V ».

4) La société bénéficiaire est subrogée dans les droits et obligations de la société scindée, en ce qui concerne les biens qui lui sont transférés. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, relatifs aux éléments transférés, seront suivis par la société « IMMO-3V », qui sera seule à en tirer profit ou à en supporter les suites, à la pleine et entière décharge de la société « A. VASBINDER ».

5) Les immeubles sont transférés dans l'état où ils se trouvent, avec toutes les servitudes qui peuvent les avantager ou les grever et sans recours contre la société scindée et sans aucune garantie de sa part à raison soit de ces servitudes, soit de mauvais état des bâtiments et constructions, soit de vices cachés.

6) Les contenance exprimées ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, même si elle dépasse un vingtième, fera profit ou perte pour la société à constituer.

7) Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements et la société à constituer ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

8) La société bénéficiaire « IMMO-3V » fera son affaire personnelle des contrats d'assurance contre l'incendie et tous autres risques, ainsi que des abonnements aux eau, gaz et électricité qui pourraient exister relativement aux biens transférés et en payera les primes et redevances à compter de leur plus prochaine échéance.

9) La société bénéficiaire « IMMO-3V » aura la pleine propriété des biens qui lui sont transférés à compter de ce jour. Elle en a la jouissance depuis le 31 décembre 2018, à minuit, à charge pour elle de supporter, dès lors toutes les contributions et taxes relatives aux biens.

10) Les associés de la société « A. VASBINDER » qui sont également les seuls actionnaires de la société « IMMO-3V », déclarent avoir parfaite connaissance des conditions d'occupation des biens transférés et de leur éventuelle situation locative. Le Notaire soussigné est expressément dispensé de les reprendre aux présentes.

11) Ils déclarent qu'aucun droit de préférence, aucune option d'achat et aucune faculté de rachat, sur tout ou partie des immeubles transférés n'a été concédé, et déclarent que ceux-ci ne sont grevés légalement d'aucun droit de préemption (en vertu par exemple d'un bail à ferme ou de la législation sur le remembrement).

12) Les attributions aux associés de la société scindée des actions de la société « IMMO-3V » s'effectuent sans soufte.

9. La valeur nette de l'apport à la société « IMMO-3V », soit deux cent vingt mille cinq cent soixante euros cinquante-neuf cents (220.560,59 €) sera comptabilisée comme suit dans les comptes de la société « IMMO-3V » :

-Capital : 14.652,18 €



-Réserves : 192.138,89 €

-Résultats reportés : 13.769,52 €

La valeur nette de l'apport à la société « IMMO-3V » sera imputée de la même manière sur les fonds propres de la société scindée.

Remarque :

Dans la société « IMMO-3V » un compte de capitaux propres statutairement indisponible sera créé pour le capital (14.652,18 €) et la réserve légale (1.465,22 €), soit au total : 16.117,40 €.

10. En rémunération de ces transferts, il a été attribué immédiatement et directement aux associés de la société « A. VASBINDER » sept cent cinquante (750) actions de la nouvelle société à responsabilité limitée « IMMO-3V », à répartir à concurrence d'une (1) action de la société « IMMO-3V » sur présentation d'une (1) part sociale de la société « A. VASBINDER ».

Les actions de la nouvelle société « IMMO-3V » sont donc attribuées aux associés de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette dernière.

Conformément à la répartition actuelle des parts sociales de la société scindée, il est ainsi attribué :

-à Monsieur VASBINDER Alain Hubert François, né à Liège, le 13 avril 1957, époux de Madame DETROUX Fabienne, domicilié à 4053 Chaudfontaine, Voie de l'Ardenne, 121 : sept cent vingt (720) actions de la société à responsabilité limitée « IMMO-3V » ;

-à Madame DETROUX Fabienne Renée Liliane Ghislaine, née à Liège, le 30 décembre 1958, domiciliée à 4053 Chaudfontaine, Voie de l'Ardenne, 121 : trente (30) actions de la société à responsabilité limitée « IMMO-3V ».

Ces attributions s'effectuent sans soulte.

11. La société comparante a constaté qu'ensuite de ce qui précède, les fonds propres de départ de la société « IMMO-3V » sont fixés à la somme de deux cent vingt mille cinq cent soixante euros cinquante-neuf cents (220.560,59 €), dont 16.117,40 € de capitaux propres de départ, représentés par sept cent cinquante (750) actions, attribuées comme dit ci-dessus.

## II. STATUTS

La comparante Nous a ensuite déclaré arrêter comme suit les statuts de la société :

### TITRE I – FORME LEGALE – DENOMINATION – SIEGE – BUT ET OBJET – DUREE

#### 1. Forme et dénomination.

La société adopte la forme d'une société à responsabilité limitée, sous la dénomination suivante : "IMMO-3V".

Dans tous les documents émanant de la société, électroniques ou autres, la dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement de la mention "société à responsabilité limitée" ou des initiales "SRL". Elle doit en outre être accompagnée de l'indication précise du siège de la société, des mots "registre des personnes morales" ou de l'abréviation "RPM" suivis du numéro d'entreprise et de l'indication du ou des sièges du tribunal dans le ressort duquel la société a son siège.

#### 2. Siège.

Le siège de la société est établi en Région Wallonne.

La société peut établir, par simple décision de l'organe d'administration, des sièges administratifs, agences, ateliers, dépôts et succursales, tant en Belgique qu'à l'étranger.

La société peut, par simple décision de l'organe d'administration, établir ou supprimer des sièges d'exploitation, pour autant que cette décision n'entraîne pas de changement en matière de régime linguistique applicable à la société.

#### 3. But et objet.

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

-la gestion, la négociation, l'achat, la vente, la location, la sous-location, le financement, la réalisation et la construction de tous biens immeubles ou meubles, ainsi que les activités de management, de conseil, d'étude, de consultance et d'expertise ;

-toute opération se rapportant directement ou indirectement à l'entretien, la rénovation, la réparation, l'embellissement, le renouvellement, la modernisation et la maintenance de tous les types d'ouvrages, de bâtiments, de biens meubles ou immeubles.

Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.

Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés.

Elle peut exercer les fonctions d'administrateur ou liquidateur dans d'autres sociétés.

La société peut se porter garant ou fournir des sûretés réelles pour des sociétés ou des personnes privées, au sens le plus large.

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

#### 4. Durée.

La société est constituée pour une durée illimitée.

### TITRE II – CAPITAUX PROPRES – APPORTS – ACTIONS

#### 5. Actions.

En rémunération des apports, sept cent cinquante (750) actions ont été émises.

Chaque action donne un droit égal dans la répartition des bénéfices et des produits de la liquidation.

#### 6. Appels de fonds.

Les actions doivent être libérées à leur émission.

En cas d'actionnaire unique-administrateur, ce dernier détermine librement, au fur et à mesure des besoins de la société et aux époques qu'il jugera utiles, les versements ultérieurs à effectuer par lui sur les actions souscrites en espèces et non entièrement libérées.

#### 7. Compte de capitaux propres indisponible.

Au moment de la constitution de la société, les capitaux propres sont inscrits sur un compte de capitaux propres indisponible, à concurrence de seize mille cent dix-sept euros quarante cents (16.117,40 €), non susceptibles de distribution aux actionnaires.

Pour les apports effectués après la constitution, les conditions d'émission détermineront s'ils sont également inscrits sur ce compte de capitaux propres indisponible. A défaut de stipulation à cet égard dans les conditions d'émission des nouvelles actions, ils sont présumés ne pas être inscrits sur ce compte de capitaux propres indisponible.

En cas d'apport sans émission de nouvelles actions, ils sont présumés ne pas être inscrits sur ce compte de capitaux propres indisponible.

#### 8. Apport en numéraire avec émission de nouvelles actions - Droit de préférence.

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire doivent être offertes par préférence aux actionnaires existants, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Le droit de souscription préférentielle peut être exercé pendant un délai d'au moins quinze jours à dater de l'ouverture de la souscription.

L'ouverture de la souscription avec droit de préférence ainsi que son délai d'exercice sont fixés par l'organe qui procède à l'émission et sont portés à la connaissance des actionnaires par courrier électronique, ou, pour les personnes dont elle ne dispose pas d'une adresse électronique, par courrier ordinaire, à envoyer le même jour que les communications électroniques. Si ce droit n'a pas entièrement été exercé, les actions restantes sont offertes conformément aux alinéas précédents par priorité aux actionnaires ayant déjà exercé la totalité de leur droit de préférence. Il sera procédé de cette manière, selon les modalités arrêtées par l'organe d'administration, jusqu'à ce que l'émission soit entièrement souscrite ou que plus aucun actionnaire ne se prévale de cette faculté. Pour les actions données en gage, le droit de souscription préférentielle revient au débiteur-gagiste.

Les actions qui n'ont pas été souscrites par les actionnaires comme décrit ci-dessus peuvent être souscrites par les personnes auxquelles les actions peuvent être librement cédées conformément à la loi ou aux présents statuts ou par des tiers moyennant l'agrément de la moitié au moins des actionnaires possédant au moins trois quarts des actions.

### TITRE III – TITRES

#### 9. Nature des actions.

Toutes les actions sont nominatives, elles portent un numéro d'ordre.

Elles sont inscrites dans le registre des actions nominatives ; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations. Les titulaires d'actions peuvent prendre connaissance de ce registre relatif à leurs actions.

L'organe d'administration peut décider que le registre sera tenu sous la forme électronique.

Les cessions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à dater de leur inscription dans le registre des actions. Des certificats constatant ces inscriptions sont délivrés aux titulaires des actions.

#### 10. Cession d'actions.

##### § 1. Cessions libres

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

## § 2. Cessions soumises à agrément

Tout actionnaire qui voudra céder ses actions 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 actionnaires, possédant les trois quarts au moins des actions, déduction faite des actions dont la cession est proposée.

A cette fin, il devra adresser à l'organe d'administration, par pli recommandé ou par e-mail à l'adresse électronique de la société, une demande indiquant les noms, prénoms, professions, domiciles du ou des cessionnaires proposés ainsi que le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les huit jours de la réception de cette demande, l'organe d'administration en transmet la teneur, par pli recommandé, à chacun des actionnaires, en leur demandant une réponse affirmative ou négative par un écrit adressé dans un délai de quinze jours et en signalant que ceux qui s'abstiendraient de donner leur avis seraient considérés comme donnant leur agrément. Cette réponse devra être envoyée par pli recommandé ou par e-mail à l'adresse électronique de la société.

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

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

Le refus d'agrément d'une cession entre vifs est sans recours. Néanmoins, l'actionnaire voulant céder tout ou partie de ses actions pourra exiger des opposants qu'elles lui soient rachetées au prix mentionné par lui dans sa notification initiale ou, en cas de contestation de ce prix, au prix fixé par un expert choisi de commun accord ou, à défaut d'accord sur ce choix, par le président du tribunal de l'entreprise statuant comme en référé à la requête de la partie la plus diligente, tous les frais de procédure et d'expertise étant pour moitié à charge du cédant et pour moitié à charge du ou des acquéreurs, proportionnellement au nombre d'actions acquises s'ils sont plusieurs. Il en ira de même en cas de refus d'agrément d'un héritier ou d'un légataire. Dans l'un et l'autre cas, le paiement devra intervenir dans les six mois du refus.

Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cessions entre vifs, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, tant volontaires que forcées (cas de l'exclusion et du retrait d'un actionnaire), tant en usufruit qu'en nue-propriété ou pleine propriété, qui portent sur des actions ou tous autres titres donnant droit à l'acquisition d'actions.

Par dérogation à ce qui précède, au cas où la société ne compterait plus qu'un actionnaire, celui-ci pourra céder tout ou partie de ses actions librement.

## TITRE IV – ADMINISTRATION – CONTRÔLE

### 11. Organe d'administration.

La société est administrée par un ou plusieurs administrateurs, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, s'ils sont nommés dans les statuts, avoir la qualité d'administrateur statutaire.

L'assemblée qui nomme le ou les administrateur(s) fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, en cas de pluralité, leurs pouvoirs. A défaut d'indication de durée, le mandat sera censé conféré sans limitation de durée.

Les administrateurs non-statutaires sont révocables ad nutum par l'assemblée générale, qui peut accorder une indemnité de départ.

### 12. Pouvoirs de l'organe d'administration.

S'il n'y a qu'un seul administrateur, la totalité des pouvoirs d'administration lui est attribuée, avec la faculté de déléguer partie de ceux-ci.

Lorsque la société est administrée par plusieurs administrateurs, chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, sous réserve de ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale.

Chaque administrateur représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant. Il peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

### 13. Rémunération des administrateurs.

L'assemblée générale décide si le mandat d'administrateur est ou non exercé gratuitement.

Si le mandat d'administrateur est rémunéré, l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix, ou l'actionnaire unique, détermine le montant de cette rémunération fixe ou proportionnelle. Cette rémunération sera portée aux frais généraux, indépendamment des frais éventuels de représentation, voyages et déplacements.

### 14. Gestion journalière.

L'organe d'administration peut déléguer la gestion journalière, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un ou plusieurs de ses membres, qui portent le titre d'administrateur-délégué, ou à un ou plusieurs directeurs.

L'organe d'administration détermine s'ils agissent seuls ou conjointement.

Les délégués à la gestion journalière peuvent, en ce qui concerne cette gestion, attribuer des mandats spéciaux à tout mandataire.

L'organe d'administration fixe les attributions et rémunérations éventuelles pour les délégués à la gestion journalière. Il peut révoquer en tout temps leurs mandats.

#### 15. Contrôle de la société.

Lorsque la loi l'exige et dans les limites qu'elle prévoit, le contrôle de la société est assuré par un ou plusieurs commissaires, nommés pour trois ans et rééligibles.

### TITRE V – ASSEMBLEE GENERALE

#### 16. Tenue et convocation.

Il est tenu chaque année, au siège, une assemblée générale ordinaire le premier lundi du mois de mai, à dix-neuf heures. Si ce jour est férié, l'assemblée est remise au premier jour ouvrable suivant. S'il n'y a qu'un seul actionnaire, c'est à cette même date qu'il signe pour approbation les comptes annuels.

Des assemblées générales extraordinaires doivent en outre être convoquées par l'organe d'administration et, le cas échéant, le commissaire, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou sur requête d'actionnaires représentant un dixième du nombre d'actions en circulation. Dans ce dernier cas, les actionnaires indiquent leur demande et les sujets à porter à l'ordre du jour. L'organe d'administration ou, le cas échéant, le commissaire convoquera l'assemblée générale dans les trois semaines de la demande.

Les convocations aux assemblées générales contiennent l'ordre du jour. Elles sont faites par e-mails envoyés quinze jours au moins avant l'assemblée aux actionnaires, aux administrateurs et, le cas échéant, aux titulaires d'obligations convertibles nominatives, de droits de souscription nominatifs ou de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société et aux commissaires. Elles sont faites par courrier ordinaire aux personnes pour lesquelles la société ne dispose pas d'une adresse e-mail, le même jour que l'envoi des convocations électroniques.

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

#### 17. Admission à l'assemblée générale.

Pour être admis à l'assemblée générale et, pour les actionnaires, pour y exercer le droit de vote, un titulaire de titres doit remplir les conditions suivantes :

- le titulaire de titres nominatifs doit être inscrit en cette qualité dans le registre des titres nominatifs relatif à sa catégorie de titres ;
- les droits afférents aux titres du titulaire des titres ne peuvent pas être suspendus.

Si seul le droit de vote est suspendu, il peut toutefois toujours participer à l'assemblée générale sans pouvoir participer au vote.

#### 18. Séances – procès-verbaux.

§ 1. L'assemblée générale est présidée par un administrateur ou, à défaut, par l'actionnaire présent qui détient le plus d'actions ou encore, en cas de parité, par le plus âgé d'entre eux. Le président désignera le secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

§ 2. Les procès-verbaux constatant les décisions de l'assemblée générale ou de l'actionnaire unique sont consignés dans un registre tenu au siège. Ils sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires présents qui le demandent. Les copies à délivrer aux tiers sont signées par un ou plusieurs membres de l'organe d'administration ayant le pouvoir de représentation.

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

Ceux qui ont participé à l'assemblée générale ou qui y étaient représentés peuvent consulter la liste des présences.

#### 19. Délibérations.

§ 1. A l'assemblée générale, chaque action donne droit à une voix, sous réserve des dispositions légales régissant les actions sans droit de vote.

En cas de démembrement du droit de propriété d'une action en nue-propriété et usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont inscrits séparément dans le registre des actions, avec indication de leurs droits respectifs.

Si plusieurs personnes sont titulaires de droits réels sur une même action, l'exercice du droit de vote attaché à ces actions est suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme titulaire du droit de vote à l'égard de la société.

Toutefois, en cas de démembrement du droit de propriété d'une action en usufruit et nue-propriété, à défaut de disposition spéciale contraire dans les présents statuts, ou dans le testament ou la convention qui a créé l'usufruit, ou d'accord trouvé entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, le droit de vote attaché à ces actions est exercé par l'usufruitier.

§ 2. Tout actionnaire peut donner à toute autre personne, actionnaire ou non, par tout moyen de transmission, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en son lieu et place.

Une procuration octroyée reste valable pour chaque assemblée générale suivante dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si la société est informée d'une cession des actions concernées.

Un actionnaire qui ne peut être présent a en outre la faculté de voter par écrit avant l'assemblée générale. Ce vote par écrit doit être transmis à la société au plus tard cinq jours avant le jour de l'assemblée générale.

Un vote émis par écrit reste valable pour chaque assemblée générale suivante dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si la société est informée d'une cession des actions concernées.

§ 3. Toute assemblée ne peut délibérer que sur les propositions figurant à l'ordre du jour, sauf si toutes les personnes à convoquer sont présentes ou représentées, et, dans ce dernier cas, si les procurations le mentionnent expressément.

§ 4. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée générale.

#### 20. Prorogation.

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par l'organe d'administration. Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises. La seconde assemblée délibérera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

#### 21. Pouvoirs.

L'assemblée générale des actionnaires exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le Code des sociétés et des associations.

Au cas où la société ne comporterait plus qu'un actionnaire, celui-ci exercera seul les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale.

### TITRE VI – EXERCICE SOCIAL REPARTITION – RESERVES

#### 22. Exercice social.

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

A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'organe d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels dont, après approbation par l'assemblée, il assure la publication, conformément à la loi.

#### 23. Répartition – réserves.

Le bénéfice annuel net recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, statuant sur proposition de l'organe d'administration, étant toutefois fait observer que chaque action confère un droit égal dans la répartition des bénéfices.

A défaut d'une telle décision d'affectation, la moitié du bénéfice annuel net est affectée aux réserves et l'autre moitié est distribuée pour autant que les conditions légales pour la distribution soient remplies.

### TITRE VII – DISSOLUTION – LIQUIDATION

#### 24. Dissolution.

La société peut être dissoute en tout temps, par décision de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification des statuts.

#### 25. Liquidateurs.

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, le ou les administrateurs en fonction sont désignés comme liquidateur(s) en vertu des présents statuts si aucun autre liquidateur n'a été désigné, sans préjudice de la faculté de l'assemblée générale de désigner un ou plusieurs liquidateurs et de déterminer leurs pouvoirs et émoluments.

#### 26. Répartition de l'actif net.

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou après consignation des montants nécessaires à cet effet et, en cas d'existence d'actions non entièrement libérées, après rétablissement de l'égalité entre toutes les actions soit par des appels de fonds complémentaires à charge des actions insuffisamment libérées, soit par des distributions préalables au profit des actions libérées dans une proportion supérieure, l'actif net est réparti entre tous les actionnaires en proportion de leurs actions et les biens conservés leur sont remis pour être partagés dans la même proportion.

### TITRE VIII – DISPOSITIONS DIVERSES

#### 27. Election de domicile.

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, commissaire, liquidateur ou porteur d'obligations domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites s'il n'a pas élu un autre domicile en Belgique vis-à-vis de la société.

#### 28. Compétence judiciaire.

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

#### 29. Droit commun.

Les dispositions du Code des sociétés et des associations auxquelles il ne serait pas licitement dérogé sont réputées inscrites dans les présents statuts et les clauses contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés et des associations sont censées non écrites.

Les actionnaires réunis en Assemblée générale ont pris à l'unanimité les décisions suivantes qui ne deviendront effectives qu'à dater du dépôt au greffe du Tribunal de l'entreprise d'une expédition de l'acte constitutif, conformément à la loi.

**1. Premier exercice social et première assemblée générale ordinaire**

Le premier exercice social débutera le jour du dépôt au greffe d'une expédition dudit acte et finira le 31 décembre 2019.

La première assemblée générale ordinaire aura donc lieu le premier lundi du mois de mai de l'année 2020.

**2. Adresse du siège social**

Le siège social est établi à 4053 Chaudfontaine, Voie de l'Ardenne, 121.

**3. Désignation des administrateurs**

L'assemblée a décidé de fixer le nombre d'administrateur(s) à un (1).

Est appelé à la fonction d'administrateur non statutaires pour une durée illimitée :

- Monsieur VASBINDER Alain, prénommé, présent et qui a accepté.

Son mandat est exercé à titre onéreux.

**4. Commissaire**

Compte tenu des critères légaux, les comparants ont décidé de ne pas procéder actuellement à la nomination d'un commissaire.

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

Tous les engagements ainsi que les obligations qui en résultent, et toutes les activités entreprises depuis le 1er janvier 2019 par les comparants au nom et pour compte de la société en formation sont repris par la société présentement constituée, par décision de l'organe d'administration qui sortira ses effets à compter de l'acquisition par la société de sa personnalité juridique.

**6. Pouvoirs**

Monsieur VASBINDER Alain ou toute autre personne désignée par lui, a été désigné en qualité de mandataire ad hoc de la société, afin de disposer des fonds, de signer tous documents et de procéder aux formalités requises auprès de l'administration de la TVA ou en vue de l'inscription à la Banque carrefour des Entreprises.

Aux effets ci-dessus, le mandataire ad hoc aura le pouvoir de prendre tous engagements au nom de la société, faire telles déclarations qu'il y aura lieu, signer tous documents et en général faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du mandat lui confié.

**IV. REALISATION EFFECTIVE DE LA SCISSION PARTIELLE**

La scission partielle de la société « A. VASBINDER » sera effectivement réalisée à l'issue de la constitution de la société « IMMO-3V ».

**POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME**

**DEPOSES EN MÊME TEMPS :**

- une expédition conforme de l'acte du 25 juin 2019
- la coordination des statuts

NOTAIRE ADRIEN URBIN-CHOFFRAY