

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

08022412

Déposé au greffe du Tribunal de Commerce
de Marche-en-Famenne, le 30/1/08
Le greffier,

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 08/02/2008 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0860780572

Dénomination

(en entier) : **L.R.G. IMMOBILIERE**Forme juridique : **Société Anonyme**

Siège : rue Saint Isidore, 29 à 6987 Rendeux

Objet de l'acte : Augmentation du capital social

D'un acte dressé par Maître Michel JACQUET, notaire de résidence à Marche-en-Famenne, le vingt et un décembre deux mil sept, enregistré à Marche le quatre janvier deux mil huit par le receveur ai M Lefevre qui a perçu la somme de vingt-cinq euros (25,00 €).

Sont présents ou représentés les actionnaires suivants, lesquels déclarent être propriétaires du nombre d'actions ci-après :

A/ Actionnaires

1/ Monsieur **LEGRAND Guy** Joseph Fernand Odon Ghislain, entrepreneur menuisier-charpentier, né à Aye le quatorze octobre mil neuf cent soixante-cinq, époux de Madame DE ARAUJO TEIXEIRA Maria Cinaria, née à Balxio (Brésil) le vingt-deux janvier mil neuf cent septante-huit, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire soussigné le six septembre deux mil six, régime non modifié ce jour ainsi qu'il le déclare, domicilié et demeurant à Rendeux, Gênes-Hodister, rue Saint-Isidore, 29.

Propriétaire de vingt-six actions (26) sans désignation de valeur nominale.

2/ La société privée à responsabilité limitée **A Menuiserie Toitures Charpentes LEGRAND®** ayant son siège social à Rendeux-Hodister, Gênes, rue Saint Isidore, 12. Société constituée suivant acte reçu par Maître Jean-François PIERARD, notaire de résidence à Marche-en-Famenne le vingt et un octobre mil neuf cent nonante-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze novembre suivant sous le numéro 981114-77.

Dont les statuts ont été modifiés au terme d'un acte du notaire soussigné le quatre avril deux mil trois, publié aux annexes du Moniteur belge du

Société immatriculée au registre de commerce de Marche-en-Famenne sous le numéro 20309 et à la TVA sous le numéro 691/BE 464.438.077.

Ici représentée par Madame Nathalie HOUARDY, comptable, domiciliée et demeurant à 5590 Leignon, rue Somelette, 56, en vertu d'une décision de délégation qui restera annexée au présent acte.

Propriétaire de cent trente-six (136) actions sans désignation de valeur nominale.

Ensemble : cent soixante-deux actions (162) sans désignation de valeur nominale représentant l'intégralité du capital social, soit cent soixante-deux mille euros (162.000,00 €).

L'assemblée aborde l'ordre du jour et, après avoir délibéré, prend les résolutions suivantes :

Première résolution :**Rapport du réviseur d'Entreprises et du Conseil d'administration -****Accord de l'assemblée générale**

1. a. À l'unanimité, l'assemblée dispense le Président de donner lecture du rapport de **Monsieur Christophe REMON, Réviseur d'Entreprises**, désigné par le Conseil d'administration, ayant ses bureaux à 5000 Namur, Avenue Cardinal Mercier, 13a, portant sur la description de l'apport en nature, sur les modes d'évaluations et sur la rémunération effectivement attribuée en contrepartie.

Rapport établi dans le cadre de l'article 602 du Code des sociétés, chaque actionnaire présent reconnaissant avoir reçu un exemplaire de ce rapport et en avoir pris connaissance.

Ce rapport, daté du dix-huit décembre deux mil sept conclut dans les termes suivants :

"J'ai été mandaté par Monsieur Guy LEGRAND, administrateur-délégué de la société anonyme "L.R.G. IMMOBILIERE", afin de faire rapport sur l'apport en nature de la société.

L'opération consiste en l'apport par Monsieur Guy LEGRAND d'un bien immeuble à la date de signature de l'acte authentique de transfert de propriété.

Au terme de mes travaux de contrôle, je suis d'avis que :

- **L'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apport en nature ;**
- **Que l'organe de gestion de la société est responsable de l'évaluation du bien apporté ainsi que la détermination du nombre de parts à émettre en contrepartie de l'apport ;**

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

- La description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté ;
- Les modes d'évaluation de l'apport arrêtés par les parties sont justifiés par les principes de l'économie d'entreprise et conduisent à des valeurs d'apport qui correspondent au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué et sous réserve de l'acceptation du transfert par le créancier hypothécaire, la banque DEXIA.

L'apport en nature est donc rémunéré par deux cent cinquante et une (251) actions sans mention de valeur nominale soit deux cent cinquante et un mille euros (251.000,00 €) attribués au capital.

Au terme de l'opération, le capital social sera ainsi porté à quatre cent treize mille euros (413.000,00 €) représenté par quatre cent treize actions (413) sans désignation de valeur nominale.

Je crois utile de rappeler que ma mission ne consiste pas à me prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération. En d'autres termes mon rapport ne consiste pas en une "fairness opinion".

Enfin, je n'ai pas eu connaissance d'événements postérieurs à mes contrôles et devant modifier les conclusions de ce rapport.

Namur, le 18 décembre 2007

Pour les ScPRL "Christophe REMON & C°",

Christophe REMON, gérant".

À l'unanimité, également, l'assemblée dispense le Président de donner lecture du rapport du conseil d'administration, daté du dix-huit décembre deux mil sept établi conformément au même article, exposant l'intérêt que présente pour la société tant l'apport en nature que l'augmentation de capital proposée.

Chaque actionnaire reconnaît en avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu copie.

Un exemplaire de ces rapports sera déposé, en même temps qu'une expédition du présent procès-verbal, au greffe du tribunal du commerce de Marche-en-Famenne.

1. b. L'assemblée générale des actionnaires marque son accord sur l'opération projetée.

Vote : cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Deuxième résolution

Augmentation du capital social

L'assemblée des actionnaires décide d'augmenter le capital social, à concurrence de deux cent cinquante et un mille euros (251.000,00 €), pour le porter de cent soixante-deux mille euros (162.000,00 €) à quatre cent treize mille euros (413.000,00 €), par la création de deux cent cinquante et une (251) actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux résultats de la société à partir de leur création.

L'assemblée générale décide que cette augmentation de capital sera réalisée par l'apport de l'immeuble, ci-après mieux décrit et que les deux cent cinquante et une actions nouvelles seront attribuées, entièrement libérées, à Monsieur Guy LEGRAND, en rémunération de son apport en nature.

1. Réalisation de l'apport

Et à l'instant intervient :

Monsieur Guy LEGRAND,

Lequel déclare faire apport à la société anonyme "L.R.G. IMMOBILIERE" SA, de l'immeuble décrit ci-dessous.

a) Description du dit apport:

COMMUNE DE RENDEUX – Troisième division – Ancienne commune d'Hodister:

Un atelier professionnel de menuiserie avec dépendances, sur et avec terrain situé à Gênes, rue Saint Isidore, 40, en lieu dit "Petit Pierri" cadastré ou l'ayant été section A, anciennement numéro 54/D et actuellement 54^E et 54F, d'une superficie totale de 24a 70ca.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt-quatre mai deux mil deux, transcrit au Bureau de la Conservation des Hypothèques de Marche-en-Famenne sous le numéro 32T04/06/2002/2289, Monsieur LEGRAND Guy, prénommé, a consenti à la société privée à responsabilité limitée "Menuiserie Toitures Charpentes Legrand", préqualifiée, un droit de superficie sur une partie de trois cent nonante-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés à prendre dans le bien numéro 54/D, pour une durée de vingt années prenant cours le premier juin deux mil deux afin de permettre à la société de réaliser sur ce bien des bâtiments conformes aux exigences urbanistiques.

Cette partie de l'atelier est exclue de l'apport.

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, le fonds appartenait à Monsieur Alphonse LEMAIRE, cultivateur et son épouse en secondes noces Madame Pauline Marie Béatrice HENIN, sans profession, à Gênes, depuis plus de trente ans à dater des présentes.

Monsieur Alphonse LEMAIRE est décédé à Gênes-Hodister, le dix-huit juin mil neuf cent septante-sept, laissant la nue-propriété de sa succession à son fils unique, Monsieur Jean Hubert Joseph Ghislain LEMAIRE, ouvrier communal à Gênes, issu de son mariage en premières noces avec Madame Anna MAGERA, prédécédée, et l'usufruit à son épouse en secondes noces, ladite Dame Pauline HENIN, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître André BOURGUIGNON, alors Notaire à Marche-en-Famenne, le trois mars mil neuf cent quarante-huit

Aux termes d'un acte de partage intervenu entre Madame HENIN Pauline et Monsieur LEMAIRE Jean, préqualifiés, devant Maître Philippe BOURGUIGNON, alors Notaire à Marche-en-Famenne, le vingt-sept décembre mil neuf cent septante-sept, transcrit au bureau des hypothèques à Marche-en-Famenne le six janvier mil neuf cent

septante-huit, volume 4116 numéro 28, la nue-propriété de ce bien a été attribuée à Monsieur Jean LEMAIRE, Madame Pauline HENIN s'en réservant l'usufruit.

Suivant acte reçu par Maître Philippe BOURGUIGNON, alors notaire à Marche-en-Famenne, le onze janvier mil neuf cent quatre-vingt-trois, transcrit au bureau des hypothèques à Marche-en-Famenne le trois février suivant, volume 4514 numéro 15, Madame Pauline HENIN veuve de Monsieur Alphonse LEMAIRE, et Monsieur Jean LEMAIRE, prénommés, ont vendu le bien à Mademoiselle Christiane Raymonde Georgette Ghislaine STEVEN, sans profession, à Ixelles.

Cette dernière a vendu ledit fonds à Monsieur Guy LEGRAND, comparant aux présentes, suivant acte reçu par Maître Pierre DANDOY, Notaire à Perwez, du dix-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au bureau des hypothèques à Marche-en-Famenne, le sept décembre suivant, volume 4847 numéro 22.

Monsieur Guy LEGRAND a fait ériger les constructions pour ce qui le concerne et la société "Menuiserie Toitures Charpentes LEGRAND" SPRL pour ce qui la concerne.

OCCUPATION

Le vendeur déclare que l'immeuble qui fait l'objet du présent acte est libre d'occupation, comme il est mentionné à la page dix du rapport du réviseur commissaire.

ENTRÉE EN JOUISSANCE

La société anonyme "L.R.G. IMMOBILIERE" sera propriétaire de l'immeuble apporté à partir de ce jour et elle en aura la jouissance également à partir de ce jour par la prise de possession réelle.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le bien prédécrit est apporté pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'exception des inscriptions suivantes:

- D'une inscription prise au profit de la société anonyme "CREDIT COMMUNAL DE Belgique", en abrégé "CREDIT COMMUNAL", pour un montant en principal de huit millions cinq cent mille francs belges soit deux cent dix mille sept cent neuf euros et quarante-neuf cents, en vertu d'un acte d'ouverture de crédit reçu par Maître Jean-François PIERARD, notaire à Marche-en-Famenne, le vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-huit, inscrit au Bureau de la Conservation des Hypothèques de Marche-en-Famenne, le six janvier mil neuf cent nonante-neuf suivant volume 1836 numéro 31.

- D'une inscription prise au profit de la société "DEXIA BANQUE Belgique", en abrégé "Dexia Banque" société anonyme, pour un montant en principal de septante-quatre mille trois cent soixante-huit euros et six cents, en vertu d'un acte d'ouverture de crédit reçu par le notaire soussigné le dix-huit juillet deux mille, inscrit au Bureau de la Conservation des Hypothèques de Marche-en-Famenne, le vingt-six juillet suivant volume 32126/07/2000-03291.

Les créanciers hypothécaires ont marqué leur accord sur la présente opération d'augmentation de capital par apport en nature, à savoir :

- La banque "DEXIA" par lettre en date du dix-sept décembre deux mil sept.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent apport en nature est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes que la société anonyme "L.R.G. IMMOBILIERE" SA s'oblige à exécuter, savoir :

- 1° Elle prendra le bien à elle apporté dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des plantations, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte pour elle sans recours contre l'apporteur.
- 2° Elle souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever ledit bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.
A cet égard, l'apporteur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble apporté et qu'à sa connaissance il n'en existe pas.
- 3° Elle supportera, à compter de ce jour, les contributions ou impôts de toute nature auxquels l'immeuble apporté peut et pourra être assujéti.
- 4° Et elle paiera les frais, droits et honoraires auxquels les présentes donneront ouverture.

LOI SUR L'URBANISME

1. Mentions et déclarations prévues à l'article 85 et/ou 94 du Code Wallon.

1 Information circonstanciée

a) L'apporteur déclare que le bien :

1° est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur MARCHE-LA ROCHE adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon en date du 26.03.1987 (MB 10.01.1989) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

3° est situé en zone résidentielle au schéma de structure communal en cours d'élaboration ;

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ;

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

(2) (3) Le bien en cause a fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants :

- Permis du 06.12.1982 n°18PB82 - Construction d'habitation
- Permis du 25.08.1987 n° 18PB87- Construction atelier
- Permis du 29.01.1990 n° 04PB90 - Construction bureaux

- **Permis du 27.09.1993 n° 29PB93 – Agrandissement atelier**
- **Permis du 01.12.1999 n° 57PB99 – Placement d'une clôture et d'une barrière**
- **Permis du 25.07.2006 n° 33PB06 – Extension et régularisation hangar**
- **Permis du 12.10.2006 n° 43PB06 – Construction immeuble et appartement.**

Ces permis ont respectivement été délivré en vue de :

- **Permis du 06.12.1982 n°18PB82 – Construction habitation (ce permis n'a pas été mis en œuvre)**
- **Permis du 25.08.1987 n° 18PB87 – Construction atelier**
- **Permis du 29.01.1990 n° 04PB90 – Construction bureaux**
- **Permis du 27.09.1993 n° 29PB93 – Agrandissement atelier**
- **Permis du 01.12.1999 n° 57PB99 – Placement d'une clôture et d'une barrière (permis respecté)**
- **Permis du 25.07.2006 n° 33PB06 – Extension et régularisation hangar**
- **Permis du 12.10.2006 n° 43PB06 – Construction immeuble et appartement (ce permis n'a pas été mis en œuvre)**

Suivant le contrôle effectué en date du 10.12.2007, il apparaît que les plans approuvés par le Collège n'ont pas été respectés pour les points ci-dessous :

Plusieurs annexes ont été réalisées sans permis

Permis n° 18PB87 :

- **Non respect des ouvertures (fenêtres)**
- **Implantation et dimensions**
- **Bardage**

Permis n°04PB90 :

- **Non respect des ouvertures (fenêtres)**
- **Implantation et dimensions**
- **Parement**

Permis n° 29PB93

- **Brisé de toiture sur le volume en extension du volume autorisé en date du 25.08.1987**
- **Non respect de l'implantation du silo-tour**
- **Le bâtiment n°3 n'a pas été respecté (volumétrie, non respect des ouvertures, bardage)**

Permis n° 33PB06

- **Le bâtiment n°3 n'a pas été régularisé (permis n°29PB93)**
- **Le permis n'a pas été mis en œuvre (extension)**
- **Le rideau de verdure n'a pas encore été planté**
- **Le plan de plantation n'a pas encore été fourni**

Le bien a fait l'objet d'un permis d'exploiter en date du 17.11.1994 pour l'atelier de menuiserie, comprenant plusieurs dépôts et matériels. Le permis expire le 17.11.2024.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

b) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Rendeux en date du dix-huit décembre deux mil sept.

Les parties reconnaissent avoir reçu copie de la lettre précitée de la Commune antérieurement aux présentes.

Il a en outre attiré l'attention de la société anonyme "L R.G. IMMOBILIERE" sur l'opportunité de se renseigner auprès des autorités compétentes, à propos de la définition de la zone dont question ci-avant.

1. Absence d'engagement de l'apporteur.

L'apporteur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du patrimoine (en abrégé CWATUP) et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe deux, alinéa premier.

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire

2. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- **Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 paragraphe deux, alinéa premier du CWATUP ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;**
- **Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;**
- **L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.**

- le bien ne fait 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.

II. L'apporteur déclare que le bien faisant l'objet du présent apport n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

III. L'apporteur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien apporté:

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUP.,
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. La société anonyme "L.R.G. IMMOBILIERE" déclare avoir été invité préalablement à toutes opérations, et l'avoir fait, à vérifier auprès de l'Administration communale, de l'Urbanisme et de toutes autorités publiques que les biens objet des présentes pourront recevoir la destination qu'elle envisage de leur donner.

b) Rémunération:

Le bien immeuble apporté par Monsieur Guy LEGRAND à la société "L.R.G. IMMOBILIERE" est estimé à un montant global de deux cent cinquante et un mille euros (251.000,00 €) attribués au capital.

En rémunération du dit apport en nature, il est créé **deux cent cinquante et une** actions de capital sans désignation de valeur nominale.

Ces actions sont attribuées à l'apporteur, comme suit :

Monsieur Guy LEGRAND, deux cent cinquante et une actions nouvelles sans désignation de valeur nominale

Les valeurs auxquelles conduisent les évaluations correspondent au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie.

Vote : cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution

Réalisation de l'apport -Constatation de la réalisation effective

Les membres de l'assemblée requièrent le notaire soussigné d'acter que l'augmentation de capital est réalisée, que chaque action nouvelle est entièrement libérée et que le capital est ainsi effectivement porté à quatre cent treize mille euros (413.000,00 €) et est représenté par **quatre cent treize (413) actions sans désignation de valeur nominale.**

Vote : cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Quatrième résolution

Modification des statuts

L'assemblée décide d'apporter aux statuts les modifications suivantes :

Article cinq . cet article est remplacé par le texte suivant :

"Lors de la constitution de la société, le capital a été fixé à la somme de SOIXANTE-DEUX MILLE (62.000,00 i) EUROS.

Il était représenté par SOIXANTE-DEUX (62) ACTIONS sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un soixante-deuxième de l'avoir social, libérées à concurrence de cent pour cent. Aux termes de l'augmentation de capital du dix-huit juin deux mil sept, celui-ci a été porté de soixante-deux mille euros à CENT SOIXANTE DEUX MILLE EUROS (162.000,00 €) par la création de cent actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, intégralement libérées.

Aux termes de l'augmentation de capital du vingt et un décembre deux mil sept, le capital a été porté à quatre cent treize mille euros (413.000,00 €).

Il est représenté par quatre cent treize actions (413) sans désignation de valeur nominale.

Les QUATRE CENT TREIZE ACTIONS sans désignation de valeur nominale sont détenues de la manière suivante :

- 1/ Monsieur Guy LEGRAND, deux cent septante-sept (277) actions sans désignation de valeur nominale,
- 2/ La société AMenuiserie Toitures Charpentes LEGRAND@ SPRL, cent trente-six (136) actions sans désignation de valeur nominale.

Soit ensemble QUATRE CENT TREIZE (413) ACTIONS sans désignation de valeur nominale représentant la totalité du capital social soit QUATRE CENT TREIZE MILLE EUROS (413.000,00i).

Les souscripteurs déclarent et reconnaissent que chacune des actions souscrites est libérée en totalité".

Vote : cette résolution est adoptée à l'unanimité

Sixième résolution

Pouvoirs

L'assemblée décide de conférer au conseil d'administration tous pouvoirs pour l'exécution des résolutions à prendre sur les objets qui précèdent.

Vote : cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Michel JACQUET, Notaire

Pour extrait analytique conforme, est déposée en même temps l'expédition de l'acte.