

16 AOÛT 2011

Greffier
Le Greffier délégué

Ré

Mc

t



11130764

N° d'entreprise : 0444.640.377

Dénomination

(en entier) : "FERME DES COUDRIERS"

Forme juridique : société coopérative à responsabilité limitée

Siège : Warrimont, 166 à 4654 Charneux (Herve)

Objet de l'acte : Augmentation de capital - Modifications statutaires

D'un acte reçu par le Notaire Jean-Luc ANGENOT, à Welkenraedt, le 9 août 2011, il résulte que l'assemblée générale extraordinaire de la Société Coopérative à Responsabilité Limitée "FERME DES COUDRIERS", ayant son siège social à 4654 Charneux (Herve), Warrimont, 166, portant le numéro d'entreprise 0444.640.377, assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 444.640.377, constituée aux termes d'un acte sous seing privé daté du premier juin 1991, publié par extraits aux annexes du Moniteur Belge sous le numéro 1991-07-30/236, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'une assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire ANGENOT, soussigné, en date du 11 juillet 2007, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 24 août suivant, sous le numéro 07125350 a pris les résolutions suivantes:

PREMIERE RESOLUTION : RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DU REVISEUR D'ENTREPRISE - AUGMENTATION DE CAPITAL

1) L'assemblée dispense Monsieur le Président de donner lecture des rapports du conseil d'administration et de la société « S.c.P.R.L LEBOUTTE, MOUHIB & C° », réviseur d'entreprises, rapports établis dans le cadre de l'article 423 du Code des sociétés, dressés respectivement le 9 août 2011 et le 3 mai 2011, chacun des associés reconnaissant avoir reçu un exemplaire de ces rapports et en avoir pris connaissance.

Le rapport dressé par la société « S.c.P.R.L LEBOUTTE, MOUHIB & C° », représentée par Monsieur Denys LEBOUTTE, en date du 3 mai 2011, conclut dans les termes suivants :

« CHAPITRE VII : CONCLUSIONS

Je soussigné, Denys LEBOUTTE, réviseur d'Entreprises, représentant la S.c.P.R.L. LEBOUTTE, MOUHIB & C°, désignée par Monsieur Benoît ROUSCHOP en sa qualité d'administrateur délégué de la S.C.R.L. FERME DES COUDRIERS, dont le siège social est établi rue Warrimont, 166 à 4654 CHARNEUX (HERVE), pour dresser le rapport prévu à l'article 423 du Code des Sociétés, à l'occasion de l'augmentation de la part fixe du capital de la S.C.R.L. FERME DES COUDRIERS par un apport autre qu'en numéraire, certifie que :

-l'opération a été contrôlée conformément aux normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports et quasi-apports ;

-l'opération consiste en l'apport en nature de la pleine propriété d'un immeuble à usage d'atelier d'élevage suivant description, et situation hypothécaire détaillée au sein du présent rapport;

-l'apport en nature est susceptible d'évaluation économique et sa description répond à des conditions normales de précision et de clarté ;

-le mode d'évaluation, arrêté sous la responsabilité du conseil d'administration, par référence à la valeur de marché du bien confirmée suivant expertise, est justifié par les principes de l'économie d'entreprise et conduit à une valeur d'apport de 70.000 euros, dont 40.000 EUR affecté à la partie fixe du capital social ;

- La rémunération de l'apport, de caractère mixte, consiste :

• d'une part en l'attribution au profit de l'apporteur de 750 parts sociales conventionnellement émises au montant de 53,33 EUR, supérieur au pair comptable des actions préexistantes ;

• d'autre-part en la reconnaissance d'une créance détenue en compte-courant à inscrire au passif du bilan de la S.C.R.L. FERME DES COUDRIERS.

De sorte que la valeur d'apport correspond au moins au nombre et au pair comptable des 750 parts sociales de la S.C.R.L. FERME DES COUDRIERS à émettre en contrepartie de l'apport, augmentées de la créance de 30.000 EUR à inscrire au profit de l'apporteur.

Je crois utile de rappeler que ma mission ne consiste pas à me prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'

2) L'assemblée décide d'augmenter le capital social à concurrence de quarante mille euros (40.000,00 EUR) pour porter le capital de dix-huit mille six cents euros (18.600,00 EUR) à cinquante-huit mille six cents euros (58.600,00 EUR), par apport en nature, par la création de 750 parts nouvelles, sans mentions de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les parts existantes et participant aux résultats de la société à partir de ce jour.

Cette augmentation de capital sera réalisée par l'apport de biens sis à Charneux, dont question ci-dessous, biens propres à Monsieur Francis LIEGEOIS, prénommé.

Mise au vote cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION : REALISATION DE L'APPORT

Monsieur Francis LIEGEOIS, prénommé, après avoir entendu lecture de tout ce qui précède, déclare avoir parfaite connaissance des statuts et de la situation financière de la présente société et faire apport des biens suivants :

Ville de HERVE – deuxième division – anciennement Charneux, partie de l'article 01692 de la matrice cadastrale

Un bâtiment rural avec chemin d'accès sis Warrimont +165 et en lieudit « WARRIMONT », cadastré d'après les documents cadastraux datant de moins d'un an sous section B, partie du numéro 741 K et partie du numéro 737 H, d'une superficie mesurée de 854 mètres carrés.

Tel au surplus que ce bien figure sous liseré rouge et sous liseré vert au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Mickaël BROUWIER, Géomètre-Expert Immobilier, en date du 3 février 2011. Un exemplaire de ce plan restera annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par les parties ainsi que Nous, Notaire.

ORIGINE DE PROPRIETE.-

Monsieur Francis LIEGEOIS, prénommé, est propriétaire des biens :

-Pour les avoir acquis en partie aux termes d'un acte de cession de droits indivis intervenu entre son ex-épouse, Madame Fabienne TEWISSEN, et lui-même, reçu par Maître Véronique SMETS, Notaire à Herve, le 20 juillet 2011, en cours d'enregistrement et de transcription. Monsieur Francis LIEGEOIS et Madame Fabienne TEWISSEN, née le 5 juillet 1964, étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis de Monsieur Marcel LIEGEOIS et de son épouse, Madame Henriette BIEMAR, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Philippe BINET, le 7 août 1987, transcrit au Bureau des Hypothèques de Verviers le 15 septembre suivant, volume 7489, numéro 24. Cet acte a été suivi d'un acte rectificatif reçu par le Notaire ANGENOT, soussigné, le 22 février 1994, transcrit au Bureau des Hypothèques de Verviers le 22 février suivant, volume 8525, numéro 15. Les époux LIEGEOIS-BIEMAR étaient propriétaires du bien depuis plus de trente ans.

-Pour les avoir reçus en partie de ses parents, Monsieur Marcel Sébastien Théophile Joseph LIEGEOIS, né le 20 janvier 1920, et son épouse, Madame Henriette Christine Marie Ghislaine BIEMAR, née le 18 janvier 1928, aux termes d'un acte de donation reçu par le Notaire ANGENOT soussigné, le 18 février 1994, transcrit au Bureau des Hypothèques de Verviers le 22 février 1994, volume 8525, numéro 16. Les époux LIEGEOIS-BIEMAR étaient propriétaires des biens, sous plus grande contenance, depuis plus de trente ans ;

-Pour les avoir reçus en partie aux termes d'un acte de donation-partage intervenu entre ses parents, prénommés, ses sœurs, savoir 1. Colette Simone Marie France LIEGEOIS, 2. Marie Christine Jeanne Maurice Colette LIEGEOIS et 3. Béatrice Jules Marie Pascale LIEGEOIS, et lui-même, reçu par le Notaire ANGENOT, soussigné, le 18 février 1994, transcrit au Bureau des Hypothèques de Verviers le 22 février 1994, volume 8525, numéro 17. Les époux LIEGEOIS-BIEMAR étaient propriétaires des biens, sous plus grande contenance, depuis plus de trente ans.

PROPRIETE - JOUISSANCE.- La société est propriétaire des immeubles apportés à partir de ce jour et elle en aura la jouissance à partir de ce jour.

OCCUPATION.- L'apporteur déclare que les biens prédécrits sont libre de bail et d'occupation.

IMPÔTS.- La société supportera les taxes et impôts de toute nature pouvant grever l'immeuble à compter du jour d'entrée en jouissance, (notamment le prorata de précompte immobilier pour l'année en cours).

L'immeuble est vendu libre de taxes communales quelconques. S'il s'avère après la signature des présents apports que des taxes communales relatives à l'immeuble vendu étaient dues ou à enrôler pour des travaux

effectuées avant ce jour, elles seront entièrement supportées par monsieur FRANCIS LIEGEOIS, à l'exclusion de la société.

ETAT DE L'IMMEUBLE : La société prendra l'immeuble vendu dans son état actuel où il se trouve, le tout bien connu de la société pour s'être renseignée et avoir visité l'immeuble, sans garantie de superficie ; toute différence entre celle ci et celle réelle, excédât elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de la société, sans recours contre la partie apporteuse.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES.- La société souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droits que ceux fondés en titres réguliers non prescrits ou sur la Loi.

A cet égard, la partie apporteuse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude, ni de conditions spéciales quant à l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas, sauf ce qui sera dit ci-après.

URBANISME.-

Monsieur Francis LIEGEOIS, apporteur, déclare que :

-L'immeuble précité est situé en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour l'immeuble précité ;

-L'immeuble ne fait PAS l'objet d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisation, délivré après le 1er janvier 1977. L'immeuble fait l'objet depuis le 1er janvier 1977, des permis de bâtir et/ou d'urbanisme suivants :

-En 1984, pour la transformation d'une conciergerie,

-En 2004 pour l'agrandissement d'un hangar agricole,

mais pas d'un certificat d'urbanisme encore en vigueur et datant de moins de deux ans, à tout le moins pourvu d'un autre objet que le projet autorisé.

Le notaire instrumentant réitère ces informations, au vu de la seule lettre reçue de la Ville de Herve, en date du 10 janvier 2011, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux adressée par nos soins, sous pli recommandé en date du 8 décembre 2010 et dont l'accusé de réception est daté du 13 décembre suivant.

La susdite lettre d'informations de la Ville de Herve stipule en outre, ce qui suit :

Remarque : ladite lettre d'informations concerne les biens cadastrés sous les numéros 741 K, 737 H ainsi que les numéros 741 E et 745 P.

« (...) Au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979, les biens en cause sont situés en zone agricole.

Trois permis d'urbanisme ont été délivrés à Monsieur Francis LIEGEOIS :

-En 1984, pour la transformation d'une conciergerie,

-En 2004 pour l'agrandissement d'un hangar agricole,

-En 2005 (permis unique) pour la construction et l'exploitation d'un poulailler de 2000 poules pondeuses, (remarque : ce permis ne concerne pas les biens présentement apportés)

Au sujet de l'égouttage, les biens sont repris au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse Aval (PASH) adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 4/05/2006. Ils seront raccordables à l'égout selon les prévisions actuelles. Cependant, la Ville de Herve se réserve le droit d'imposer le système d'épuration qu'elle jugera le plus approprié pour l'endroit concerné.

Les biens 741 E et 737 H bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Nous n'avons pas d'autres informations à vous communiquer à ce sujet (...) ».

ABSENCE D'ENGAGEMENT DE LA PARTIE APORTEUSE.-

La partie apporteuse déclare qu'elle ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur l'immeuble, aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (C.W.A.T.U.P.E.) et le cas échéant, ceux visés à l'article 84, paragraphe 2, alinéa 1er du C.W.A.T.U.P.E.

INFORMATIONS GENERALES.-

Il est en outre rappelé que :

-Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1er du C.W.A.T.U.P.E., et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, paragraphe 2, alinéa 1er du C.W.A.T.U.P.E., ne peut être accompli sur l'immeuble 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.

Qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le C.W.A.T.U.P.E., notamment: division en plusieurs logements, modification de l'affectation, transformation, démolition, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichement, déboisement et caetera.

DECLARATIONS DE LA PARTIE APORTEUSE.-

La partie apporteuse déclare qu'à sa connaissance l'immeuble ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'environnement et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à son initiative, sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et d'environnement.

La partie apporteuse déclare en outre que l'immeuble faisant l'objet des présentes, n'est :

- ni classe, 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, du Patrimoine et de l'Energie (C.W.A.T.U.P.E.)

La partie apporteuse déclare n'avoir PAS connaissance de ce que l'immeuble vendu :

- soit situé dans un des périmètres visés aux articles 136 bis – (Périmètre de sécurité « SEVESO ») (Décret du 8 mai 2008, article 13), 168 paragraphe 4, 172 ou 173 ;
- soit traversé ou longé par des chemins et sentiers vicinaux ;
- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P.E. ;
- 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 ;
- soit repris dans le périmètre NATURA 2000 ;
- soit repris dans le périmètre d'une revitalisation ou d'une rénovation urbaine ;
- soit concerné par le Décret du Ministère de la Région Wallonne, publié au Moniteur Belge du 20 mars 2003, traitant d'arbre et haie remarquable de Wallonie.

SITUATION HYPOTHECAIRE.-Les biens prédécrits sont apportés quittes et libres de toutes inscriptions hypothécaires.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.- Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

DECLARATIONS.- Le Notaire soussigné déclare avoir donné lecture des dispositions édictées par l'article 203 (deux cent trois) du Code des Droits d'Enregistrement, visant la répression des dissimulations.

Les parties reconnaissent que le Notaire Jean Luc ANGENOT, soussigné leur a donné lecture des articles 62 (soixante deux) paragraphe 2 (deux) et 73 (septante trois) du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Monsieur Francis LIEGEOIS déclare être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et être immatriculé sous le numéro BE713.032.548.

REMUNERATION

En rémunération de cet apport, dont tous les membres de l'assemblée déclarent avoir parfaite connaissance, il est attribué :

- à Monsieur Francis LIEGEOIS, qui accepte, 750 parts nouvelles, entièrement libérées et jouissant des mêmes droits et obligations que les parts sociales existantes et participant aux bénéfices à dater de ce jour, de la présente société ;

- il est ouvert au nom de Monsieur Francis LIEGEOIS, prénommé, auprès de la société « FERME DES COUDRIERS », une créance en compte courant d'un montant de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 EUR).

PRO FISCO.- Les biens apportés sont estimés en pleine propriété à SEPTANTE MILLE EUROS (70.000,00 EUR).

Les parties déclarent que les biens immeubles apportés ne sont pas consacrés à l'usage d'habitation.

Les parties sollicitent par conséquent l'application du taux de zéro pour cent pour l'application des droits d'enregistrement, en vertu de l'article 115 bis du Code des Droits d'enregistrement et ce, à concurrence de quarante mille euros (40.000,00 EUR).

Mise au vote cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION : CONSTATATION DE LA REALISATION EFFECTIVE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les membres de l'assemblée requièrent le notaire soussigné de constater que :

- l'augmentation de capital de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR) est effectivement réalisée ;
- le capital social est actuellement de CINQUANTE HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (58.600,00 EUR) représenté par 1500 parts sans mention de valeur nominale.

Mise au vote cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION : MODIFICATION DES STATUTS

En conséquence de l'augmentation de capital qui précède, l'assemblée décide :

- de modifier l'article 5 des statuts par le remplacement du texte actuel par le texte suivant :

« Article cinq Capital

Le capital social est illimité.

Sa part fixe est de CINQUANTE HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (58.600,00 EUR).

Le capital est représenté par 1500 parts sociales sans désignation de valeur nominale. »

- de modifier l'article 5 bis des statuts par le remplacement du texte actuel par le texte suivant :

« Article 5 bis – Historique du capital

A la constitution de la société le capital social a été fixé à six cent mille francs belges (600.000,00 francs belges) représenté par six cents (600) actions, chacune d'une valeur de mille francs belges (1.000,00 francs belges).

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire dont le procès verbal a été dressé par le Notaire soussigné en date du 11 juillet 2007 :

- la valeur nominale attachée aux parts sociales a été supprimée ;

- le capital social a été converti en euros et a été augmenté à concurrence de trois mille sept cent vingt-six euros trente-neuf cents (3.726,39 EUR) pour porter le capital de quatorze mille huit cent septante-trois euros soixante et un cents (14.873,61 EUR) à dix-huit mille six cents euros (18.600,00 EUR) par la création de cent cinquante (150) parts sociales nouvelles sans désignation de valeur nominale.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Jean-Luc ANGENOT en date du 9 août 2011, le capital social a été augmenté à concurrence de quarante mille euros (40.000,00 EUR) pour porter le capital de dix huit mille six cents euros (18.600,00 EUR) à cinquante huit mille six cents euros (58.600,00 EUR) par création de 750 parts nouvelles sans désignation de valeur nominale. »

Mise au vote, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION : POUVOIRS A DONNER à l'organe de gestion pour l'exécution des résolutions qui précèdent.

L'assemblée donne tous pouvoirs au conseil d'administration pour l'exécution de résolutions qui précèdent.

Mise au vote, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Pour extrait analytique conforme,

JEAN-LUC ANGENOT,

Notaire à Welkenraedt,

Fait à Welkenraedt le 12 août 2011.

Pièces déposées :

- une expédition de l'acte du 09/08/2011

- statuts coordonnés

- rapport révisoral du 3 mai 2011

- rapport du conseil d'administration du 09/08/2011