



Volet B

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

Ré:

Mo
b:

11173548

TRIBUNAL DE COMMERCE - MONS
REGISTRE DES PERSONNES MORALES

07 NOV. 2011

Greffe

N°

N° d'entreprise : 0433639884
Dénomination(en entier) : **IMMOBILIERE DU DRAPEAU BLANC**

Forme juridique : Société Anonyme

Siège : 7100 La Louvière ex Saint-Vaast, Chaussée de Mons, 560

Objet de l'acte : Fusion par absorption

D'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire tenue en date du 10 octobre 2011 par le Notaire associé Pierre BRAHY, à La Louvière, enregistré au premier bureau de l'enregistrement de La Louvière, le dix-sept octobre deux mille onze, volume 350, folio 36, case 4. Reçu : vingt-cinq euros. Signé Le Receveur : P. AUTIER, il est extrait ce qui suit :

Première résolution – Projet de fusion

Le président donne lecture du projet de fusion susvanté.

L'assemblée générale approuve ce projet à l'unanimité.

Deuxième résolution - Fusion

Conformément au projet de fusion, l'assemblée générale décide de la fusion par absorption par la présente société de la société anonyme « PHAROS » ayant son siège social La Louvière, Chaussée de Mons, 560, société absorbée, par voie de transfert par cette dernière, par suite de sa dissolution sans liquidation, de l'intégralité de son patrimoine actif et passif, rien excepté, ni réservé, sur base de la situation arrêtée au 31 décembre 2010, à la présente société, déjà titulaire de toutes actions de la société absorbée sous la condition suspensive que l'assemblée générale de PHAROS de ce jour décide également de la fusion.

Toutes les opérations réalisées par la société absorbée depuis le 1er janvier 2011 seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la société absorbante à charge pour cette dernière de payer tout le passif de la société absorbée, d'exécuter tous ses engagements et obligations, de payer et supporter tous les frais, impôts et charges quelconques résultant de la fusion et de la garantir contre toutes actions.

Conformément à l'article 726 § 2 du Code des sociétés, le transfert ne donne lieu à aucune attribution d'actions, toutes les actions de la société absorbée étant détenues par la société absorbante.

Vote : Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Troisième résolution – Description du patrimoine transféré et conditions du transfert

A l'instant interviennent : Monsieur Frédéric MARSAN et Monsieur Christophe MARSAN

Agissant conformément à la délégation de pouvoirs à eux conférées par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société « PHAROS » (société absorbée) dont le procès-verbal a été dressé par le notaire soussigné, ce jour.

Lesquels, après avoir entendu lecture de tout ce qui précède, déclarent que le patrimoine actif et passif transféré par la société « PHAROS » à la présente société se trouvent compris les immeubles suivants :

La condition suspensive est donc réalisée.

DESCRIPTION DES BIENS.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 18/11/2011 - 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

COMMUNE DE BOUSSU – 1ere DIVISION - EX BOUSSU.

1/ Un grand magasin cadastré selon titre transcrit « parcelle de terrain » section A numéros 1383/p/2, 1383/n/2 et 1383/l/2 pour une contenance de vingt huit ares trente huit centiares et actuellement cadastré rue de Valenciennes, 380, Section A, n° 1383 V 2 pour une contenance de 26 ares 79 centiares.

2/ Une maison avec dépendances et terrain sise rue de Valenciennes, 376, cadastrée selon titre transcrit et cadastre récent Section A, numéro 1383 R 2 pour une contenance de 2 ares 60 centiares

ORIGINE DE PROPRIETE.

1/ Le bien sous 1/ bien appartient à la SA Pharos pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 15 mai 1995, par Maître Pierre Wuilquot, Notaire à Elouges de:

1) Monsieur Philippe Emile René Basecq, indépendant et de son épouse Madame Raymonde Eva Rose Wantiez, régente en éducation physique à Dour.

2) Monsieur Bernard Edmond Jules Wantiez, indépendant, célibataire à Dour.

Transcrit au second bureau des hypothèques à Mons, le 7 juin 1995, volume 6293, n° 22.

Ledit bien appartenait aux époux Basecq Wantiez et à Monsieur Bernard Wantiez pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Michel Van Boxstael le vingt huit juin mil neuf cent nonante trois de la Société Anonyme "IDEAL LOGIS" dont le siège est à Quaregnon.

Cette société en était propriétaire pour l'avoir acquis de la Société Anonyme en liquidation "La Manufacture de Boussu" à Boussu aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Michel Van Boxstael prénommé le onze avril mil neuf cent nonante.

Transcrit au second bureau des Hypothèques à Mons le vingt sept avril mil neuf cent nonante, volume 5402 numéro 13.

La Manufacture de Boussu en était elle même propriétaire depuis plus de trente ans.

2/ Le bien sous 2/ appartient à la SA PHAROS pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Michel VAN BOXSTAEL, alors Notaire à Boussu, à l'intervention du Notaire Pierre BRAHY soussigné, le 16 octobre 1997 de la société civile immobilière à forme de société anonyme « IDEAL LOGIS », à Quaregnon, transcrit au second bureau des hypothèques à Mons, le 28 octobre 1997, volume 6752, numéro 21.

Cet immeuble appartenait à la SA « IDEAL LOGIS » pour l'avoir acquis de la société anonyme en liquidation « LA MANUFACTURE DE BOUSSU », à Boussu, propriétaire, trentenaire, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Michel VAN BOXSTAEL, prénommé, le 11 avril 1990, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Mons, le 27 avril suivant, volume 5402, numéro 13.

CONDITIONS SPECIALES

1/ Concernant le bien sous 1/, l'acte du 15 mai 1995 prévoyant en l'origine de propriété stipule notamment ce qui suit :

« L'acte de vente reçu par Maître Michel Van Boxstael, le onze avril mil neuf cent nonante stipule textuellement ce qui suit : Au plan susvanté dressé par le géomètre Jean-Claude Guilbau sous la date à Boussu du neuf février mil neuf cent nonante, qui demeurera ci-annexé, il est stipulé ce qui suit textuellement reproduit :

Les murs sis entre A et B seront mitoyens sur toute la hauteur. Tout système d'égout existant sera maintenu. Selon le vendeur, de C vers D, présence d'un égout pour les lots 2, 3 et 4. La limite EF est donnée à titre purement indicatif. A l'aplomb de la limite EF, emprise en sous-sol au profit de la SNDE. Pour le lot 1 : vois également la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-sept, relative aux cours d'eau non navigable (Ruisseau « Rieu d'Autreppe »). En l'acte de vente susvanté reçu par le Notaire Jacques HAUSTRATE à Saint-Ghislain, le vingt-six janvier mil neuf cent quatre-vingt-un, il est stipulé ce qui suit textuellement reproduit : CONDITIONS SPECIALES. A) le fonds supérieurs sera frappé au profit du fonds inférieur, cédé par le présent acte d'une servitude d'accès et de passage qui s'exercera de façon que la société acquéreuse puisse avoir, chaque qu'il en est besoin, accès à la conduite par le fonds servant pour la visite et l'entretien de l'ouvrage, ainsi que le droit de la surveiller et de l'entretenir par la surface. Si dans l'exercice de ce droit, la société acquéreuse occasionnait à la surface un préjudice, celui-ci serait réparé ou le propriétaire indemnisé comme il est dit au littéra c ci-dessous : b) le propriétaire du fonds supérieur renonce au droit de bâtir et de planter des arbres à moins d'un mètre cinquante centimètres de part et d'autre de l'axe de la conduite. Il est formellement stipulé qu'il ne pourra modifier la surface du sol au-dessus de l'emprise que pour autant qu'il reste sur la génératrice supérieure de la conduite une épaisseur de terre d'au moins un mètre et de trois mètres maximum. En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, la société acquéreuse ou ses ayants-droit auront sans avis de mise en demeure préalable et sans indemnité le droit de démolir les constructions et de prendre toutes les mesures conservatoires sans préjudice des dommages et intérêts auxquels ces infractions pourraient donner lieu ; c) si les produits se trouvant sur le fonds supérieur étaient détruits par les travaux de la société acquéreuse et si un arrangement amiable s'avère impossible, un expert nommé par Monsieur le Juge de paix

du ressort, fixera, à la requête de la partie la plus diligente, la valeur de ces produits qui sera payée à l'ayant-droit. La société acquéreuse aux présentes sera subrogée dans tous les droits et obligations résultant pour le vendeur de ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application ».

2/ Concernant le bien sous 2/, l'acte du 16 octobre 1997 prévanté en l'origine de propriété stipule notamment ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES. En l'acte de vente prévanté reçu par le Notaire Van Boxstael soussigné, le onze avril mil neuf cent nonante, il est stipulé ce qui suit : Au plan susvanté dressé par le géomètre Jean-Claude Guilbau sous la date à Boussu, du neuf février mil neuf cent nonante qui demeurera ci-annexé, il est stipulé ce qui suit textuellement reproduit : Les murs sis entre A et B seront mitoyens sur toute la hauteur. Tout système d'égout existant sera maintenu. Selon le vendeur, de C vers D, présence d'un égout pour les lots 2, 3 et 4. ».

Urbanisme

Le Notaire instrumentant a interrogé la commune de Boussu en date du 18 mai 2011 afin qu'elle lui communique les renseignements urbanistiques relatifs au dit bien. La commune de Boussu a répondu en du 09 août 2011 (réponse reçue le 21 septembre 2011) ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnées en date du 20/05/2011 relative aux biens sis rue de Valenciennes (B), 376 et 380 à 7300 Boussu, sur les parcelles cadastrées 01 A 1383 R 2, 01 A 1383 V2 et appartenant à SOCIETE PHAROS – Rue e Valenciennes, 380 7300 BOUSSU.

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 150 bis, article 85 § 1er point 2 à 4 et § 2 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine :

Le bien en cause :

Considérant que le bien est située en habitat (100%) (01 A 1383 R 2), habitat (100%) (01 A 1383 V2) au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/11/1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977 :

-Un permis d'urbanisme délivré le 06/10/1995 à Boussu, et qui a pour objet construction d'une surface commerciale et dont les références sont : 07/96 (délivré) (parcelle 01 A 1383 V 2, 01 A 1383 R2, rue de Valenciennes, Boussu- - Demandeur de l'époque : PHAROS (Monsieur MARSAN)

-Un permis d'urbanisme délivré le 20/01/2002 à Boussu, et qui a pour objet construction d'une réserve en annexe d'une surface commerciale « Ecuireuil » et dont les références sont : 23/2002 (délivré) (parcelle 01 A 1383 V 2, rue de Valenciennes, 380 – Boussu) – Demandeur de l'époque PHAROS (Monsieur MARSAN)

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977 ;

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

Les biens sont situés en zone égouttée.

Les biens ne sont pas en zone de protection.

Remarques

•En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux.

•Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires :

-SWDE, Digue de Cuesmes, 29 à 7000 Mons

-ELECTRABEL, Avenue du Parc d'Aventures scientifiques, 1 à 8080 Frameries

-IDEATEL, rue de Pâturages, 74 à 7390 Quaregnon

-BELGACOM, rue Thomas Edison, 1 à 7000 Mons

Informations complémentaires

•Pas de plan ou projet de plan de remembrement

•Les biens ne sont pas repris dans le périmètre d'un site à réaménager

•Les biens ne sont pas repris dans le périmètre d'un site Natura 2000

•Les biens ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service des eaux

•Présence d'un plan d'alignement

•Les biens ne sont pas grevés d'une emprise souterraine de canalisation

•Les biens ne sont pas situés dans une zone à risque au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau

•Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée

•Aucun règlement général sur les bâtisses en site rural n'est applicable pour la parcelle

- Pas de réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments, les sites, les mines, carrières et sites dessafectés
- Pas d'inscription sur la liste de sauvegarde
- Sont repris sur une voirie S.P.W. en hydrocarboné
- Pas de bien classé (art. 196)
- Pas d'arbre ou haie remarquable
- Sont pas dans un périmètre soumis au droit de préemption
- Pas de plan ou projet de plan d'expropriation
- Les biens ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service des eaux. »

ASSAINISSEMENT DU SOL.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à "l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol ou, le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

En application dudit décret wallon, la société PHAROS déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer une telle pollution; »
- ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne, ou d'une procédure d'inventorisation dudit bien prévue par ledit Décret Sols;
- qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Conditions générales du transfert

1. Les biens sont transférés dans l'état où ils se trouvent. La société déclare avoir parfaite connaissance des biens et droits transférés et ne pas en exiger de description.

2. Le transfert est effectué sur base d'une situation arrêtée au 31 décembre 2010, étant entendu que toutes les opérations réalisées par la société absorbée depuis cette date sur les biens transférés sont considérées comme accomplies pour le compte de la société absorbante.

La présente société aura donc la propriété des biens transférés à compter de ce jour et leur jouissance à compter de ce jour également.

D'un point de vue comptable, le transfert de patrimoine est réputé réalisé le 1er janvier 2011

3. Le transfert comprend la totalité du patrimoine actif et passif de la société anonyme « PHAROS » (société absorbée) et la société « IMMOBILIERE DU DRAPEAU BLANC » (société absorbante), bénéficiaire du transfert, est subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée.

4. D'une manière générale, le transfert comprend tous les droits, créances, actions judiciaires et extra-judiciaires, recours administratifs, garanties personnelles ou réelles et autres dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit la société absorbée, à l'égard de tous les tiers, y compris les administrations publiques.

5. Le présent transfert est fait à charge pour la société absorbante de :

- supporter tout le passif de la société absorbée envers les tiers, s'élevant au 31 décembre 2010 à 28.677,48 euros, d'exécuter tous les engagements et obligations de la société absorbée ;
- respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société absorbée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, sa direction, ses employés, et ouvriers ainsi que tous autres accords ou engagements l'obligeant à quelque titre que ce soit ;
- supporter tous impôts, taxes, contributions, primes et cotisations d'assurances, généralement toutes les charges ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens transférés.

6. 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 absorbée 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.

En ce qui concerne les servitudes actives et passives provenant des titres de propriétés des immeubles transférés, la présente société s'en réfère aux stipulations y relatives énoncées dans lesdits titres, dont elle déclare avoir parfaite connaissance et dispenser le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. La présente société est expressément subrogée dans tous les droits et obligations découlant de ces stipulations.

7. Les contenances 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 absorbante.

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

9. La société absorbante, bénéficiaire de ce transfert, devra respecter les baux qui pourraient exister, comme la société absorbée était tenue de le faire, et s'entendre directement avec les occupants pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation et les objets qu'ils justifieraient leur appartenir, le tout sans aucune intervention de la société absorbée ni recours contre elle.

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

Cinquième résolution – Constatations

Les administrateurs présents et tous les membres de l'assemblée requièrent le notaire soussigné de constater que, suite aux décisions concordantes intervenues au sein des sociétés concernées par la fusion, la fusion desdites sociétés est réalisée et qu'en conséquence :

- la société « PHAROS » a cessé d'exister ;
- l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme « PHAROS » est transféré à la société anonyme « IMMOBILIERE DU DRAPEAU BLANC » ;

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

Sixième résolution - Pouvoirs

L'assemblée confère tous pouvoirs au conseil d'administration pour l'exécution des résolutions prises sur les objets qui précèdent et pour remplir les formalités subséquentes de la fusion.

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

ATTESTATION

Le Notaire soussigné, après vérification, atteste l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente société, conformément à l'article 723 alinéa 2 du Code des sociétés.

Signé (P. BRAHY, notaire associé)