

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

Réserve  
au  
Moniteur  
belge



**\*12002594\***

**Déposé au Greffe du  
Tribunal de Commerce  
d'Arlon, le 20 DEC. 2011**  
Greffe

N° d'entreprise : 0420.385.825

Dénomination

(en entier) : **"GENERALTOUR"**

Forme juridique : Société Anonyme

Siège : 6700 ARLON, Grand-rue, n° 46.

**Objet de l'acte : DECISION DE SCISSION PARTIELLE, SANS DISSOLUTION, PAR  
CONSTITUTION D'UNE SOCIETE NOUVELLE.**

Il résulte d'un acte reçu par le Notaire associé Rodolphe DELMEE, à Arlon, en date du 08 décembre 2011, enregistré à Arlon le 13 décembre 2011, volume 635 folio 15 case 16, que l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société Anonyme "GENERALTOUR", ayant son siège social à 6700 Arlon, Grand-rue, n° 46, inscrite au Registre des Personnes Morales d'Arlon sous le numéro 0420.385.825, a pris les décisions suivantes:

**\* PREMIERE RESOLUTION – Approbation du projet de scission.**

A l'unanimité, l'assemblée dispense Monsieur le Président de donner lecture du projet de scission, et renonce expressément et formellement, conformément à l'article 749 du Code des Sociétés, à l'application des articles 745, 746 et 748 du Code des Sociétés, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports.

Les associés reconnaissent par ailleurs avoir eu parfaite connaissance du projet de scission établi par le Conseil d'Administration ainsi que des éventuels autres documents visés par la loi, plus d'un mois avant la date de la présente assemblée, sans frais.

L'assemblée approuve le contenu du projet de scission dont un exemplaire demeurera ci-annexé, sans qu'il n'en résulte d'obligation de transcription.

Vote : la présente résolution est adoptée à l'unanimité.

**\* DEUXIEME RESOLUTION - Décision de scission entraînant le transfert d'une partie de l'avoir social de la présente société à la Société Privée à Responsabilité Limitée « DG DEVELOPPEMENT », société nouvelle à constituer.**

L'assemblée décide de la scission partielle de la présente société par voie de transfert d'une partie de son avoir social (activement) et ce, conformément aux conditions contenues dans le projet de scission précité, à la Société Privée à Responsabilité Limitée « DG DEVELOPPEMENT », une nouvelle société issue de la scission.

Etant précisé que :

a) Les transferts se font sur base de la situation comptable de la société scindée arrêtée au 30 juin 2011, l'élément d'actif et les éléments des capitaux propres seront repris dans la comptabilité de la société nouvelle S.P.R.L. « DG DEVELOPPEMENT » à la valeur pour laquelle ils figuraient dans les comptes de la présente société scindée partiellement à la date précitée.

b) Du point de vue comptable, les opérations de la présente société scindée, relatives à l'actif cédé, sont considérées comme accomplies pour compte de la société issue de la scission à dater du 1er juillet 2011, de sorte que toutes les opérations accomplies après cette date seront aux profits et risques de la société bénéficiaire des apports, à charge pour cette dernière d'exécuter tous les engagements et obligations de la société scindée se rapportant aux apports.

1. Le transfert se fait moyennant attribution : de sept cent cinquante-six (756) parts sociales nouvelles de la nouvelle société « DG DEVELOPPEMENT », issue de la scission, à constituer, entièrement libérées, sans soule ;

Vote : l'assemblée décide à l'unanimité que la présente résolution est adoptée sous la condition suspensive de la constitution de la S.P.R.L. « DG DEVELOPPEMENT ».

**\* TROISIEME RESOLUTION – Approbation de l'acte constitutif et des statuts de la société à constituer « DG DEVELOPPEMENT ».**

Conformément à l'article 753 du Code des Sociétés, l'assemblée approuve le projet d'acte constitutif, le plan financier et les statuts de la nouvelle société issue de la scission, la S.P.R.L. « DG DEVELOPPEMENT ».

Vote : la présente résolution est adoptée à l'unanimité.

**\* QUATRIEME RESOLUTION – Autres dispositions.**

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 04/01/2012 - 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

Conformément à l'article 743, alinéa 2, 8° du Code des Sociétés et conformément au projet de scission, l'assemblée constate qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux administrateurs de la société scindée ni aux gérants de la société bénéficiaire.

Vote : la présente résolution est adoptée à l'unanimité.

**\* CINQUIEME RESOLUTION – Description du patrimoine transféré par la société scindée.**

**A) Description générale**

L'assemblée requiert le Notaire soussigné d'acter que le patrimoine de la société scindée comprend notamment les éléments d'actif et de capitaux suivants, sur base de sa situation comptable arrêtée au 30 juin 2011 :

1. L'élément actif que la société scindée transférera à la Société Privée à Responsabilité Limitée « DG DEVELOPPEMENT », société nouvelle à constituer, sont repris comme suit :

- L'actif suivant : L'immeuble sis à WEYLER, Zone Artisanale, n° 3, dans la division cadastrale 81.005 – ARLON – troisième division /AUTELBAS/, plus amplement décrit ci-après ;

2. La S.P.R.L. « DG DEVELOPPEMENT » supportera seule l'ensemble des frais, impôts (en ce compris l'impôt des sociétés, la taxe sur la valeur ajoutée, les droits d'enregistrement et le précompte mobilier) etc., liés à la présente scission et liés à son résultat pour l'exercice clôturant au 31 décembre 2010.

B) L'affectation comptable de l'apport s'établit comme suit :

On omet.

C) Depuis la date du 30 juin 2011, la situation comptable de la société scindée n'a pas enregistré de modifications sensibles.

D) Apports soumis à publicité particulière

1. Société Privée à Responsabilité Limitée « DG DEVELOPPEMENT » :

La société scindée transfère à la Société Privée à Responsabilité Limitée « DG DEVELOPPEMENT », société nouvelle issue de la scission, un immeuble, repris au projet de scission pré-rappelé sous la dénomination « immeuble sis à Weyler » dont la description, l'origine de propriété, les conditions de transfert et les conditions spéciales sont décrites ci-après, lesquels constituent un élément dudit patrimoine soumis à publicité :

1.1. Description

« Immeuble sis à WEYLER »

COMMUNE D'ARLON – TROISIEME DIVISION / AUTELBAS /.

Un garage-dépôt avec terrain et toutes dépendances, l'ensemble sis Zone Artisanale de Weyler, n° 3, cadastré section B sous le numéro 834/D, pour une contenance suivant titre et matrice cadastrale récente d'un hectare un are soixante-six centiares (01ha 01a 66ca).

1.2. Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la S.A. « GENERALTOUR », société scindée, pour l'avoir acquis de l'Association Intercommunale d'Equipeement Economique de la Province de Luxembourg, en abrégé « I.D.E.Lux », à Arlon, d'une part aux termes d'un acte sous seing privé daté du 20 novembre 1981, enregistré au bureau de l'enregistrement d'Arlon le 19 mars 1982, volume 12 folio 38 case 92 et, d'autre part, d'un acte authentique confirmant la convention ci-avant reçu par Monsieur Guy DEBUS, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles, à Neufchâteau, en date du 14 mars 1984, transcrit au bureau des hypothèques d'Arlon le 16 avril 1984, volume 5179 numéro 35.

1.3. Conditions ordinaires de l'immeuble apporté à la société nouvelle issue de la scission

1. Liberté hypothécaire

Ledit bien est apporté sous les garanties ordinaires de droit et pour être délivré quitte et libre de charges privilégiées et hypothécaires ainsi que de tous empêchements généralement quelconques.

2. Titre de propriété

Le bénéficiaire déclare se contenter de la qualification de propriété qui précède, à l'appui de laquelle elle ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

3. Propriété et jouissance

La société bénéficiaire aura la propriété du bien pré-décrit à partir de ce jour, sous la condition suspensive de sa constitution effective.

Elle en aura la jouissance à partir du 1er juillet 2011 mais sous la condition suspensive de sa constitution effective, par la prise de possession réelle, le bien étant vendu libre de toute occupation.

4. Impôts, frais et charges

Toutes contributions, impositions et taxes généralement quelconques, mises ou à mettre sur le bien prédécrit par les pouvoirs publics, sous quelque dénomination que ce soit, seront à charge de la société bénéficiaire rétroactivement à compter du 1er juillet 2011, mais sous la condition suspensive de sa constitution effective.

5. Contrats de raccordements et de distributions

Tous les compteurs, tuyaux, branchements ou dépendances quelconques des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité ou autres qui ne seraient pas la propriété de la société scindée ne font pas partie de la présente vente.

La société bénéficiaire fera, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone etc.) et abonnements pouvant exister ; elle en payera les redevances à compter des plus prochaines échéances. Elle payera les

consommations à compter de son entrée en jouissance ; les parties se déclarent averties par le Notaire instrumentant de l'intérêt pour elles d'effectuer un relevé contradictoire des différents compteurs et de faire connaître, dans les meilleurs délais, aux compagnies distributrices, tant les dits relevés que le présent transfert de propriété.

En ce qui concerne les fournitures d'eaux, il est rappelé que conformément au règlement de la Société Wallonne des Distributions d'Eau, les parties sont tenues de signaler le présent apport dans les huit jours à compter du jour où l'apport sera effectif, c'est-à-dire au jour de la constitution effective de la société bénéficiaire, et de relever, si le bien vendu est libre d'occupation, l'index de consommation, soit elles-mêmes soit par un agent de ladite société.

#### 6. Transfert des risques / Assurance

Le transfert du risque à la société bénéficiaire s'effectue à l'instant mais sous la condition suspensive de sa constitution effective.

Les parties se déclarent informées que, conformément à l'article dix de l'Arrêté Royal du premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, l'assurance prend fin, de plein droit, trois mois après la date du présent acte, sauf si le contrat d'assurance venait à échéance préalablement.

La société scindée déclare que l'immeuble bâti apporté aux termes du présent acte est assuré et que son contrat prendra fin au plus tard dans les huit jours du transfert de propriété effectif, sans garantie de sa part de ce chef.

La société bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'assurance contre tout risque et prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Le Notaire attire l'attention sur le fait que la société bénéficiaire a tout intérêt à s'assurer à partir du jour du transfert de propriété effectif vu que la société scindée ne peut garantir que l'immeuble vendu restera assuré par son contrat au-delà des présentes.

#### 7. Superficie

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement. La superficie du bien faisant l'objet de l'apport n'est pas garantie; la différence en plus ou en moins, même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour la société bénéficiaire sans répétition de part ni d'autre.

#### 8. Etat du bien

La société bénéficiaire déclare connaître le bien pré-décrit et l'accepter dans l'état où il se trouve présentement. La société scindée déclare ne pas avoir connaissance de dégradations qui seraient intervenues depuis l'accord de principe intervenu directement entre les parties. A cet égard, les parties déclarent qu'aucun état des lieux n'a été dressé et reconnaissent que le bien est livré dans le même état que celui dans lequel il se trouvait alors, sauf preuve contraire qui peut être apportée par tous moyens de droit.

La société scindée n'est pas responsable des défauts et vices qui sont visibles et que la société bénéficiaire a pu elle-même constater. Ces défauts visibles sont réputées connues de la société bénéficiaire.

En outre, la société bénéficiaire accepte que le bien lui soit livré sans aucune garantie des vices cachés qui pourraient affecter le bien apporté et dès lors dispense la société scindée de garantir celui-ci mais seulement dans la mesure où la société scindée ne les connaissait pas; la société bénéficiaire sera en conséquence sans recours contre la société scindée pour dégradations, vices du sol ou du sous-sol, vices des constructions, apparents ou cachés, vétusté ou toute autre cause.

Toutefois, les éventuels droits et prétentions y compris toutes garanties et tous droits de la société scindée à l'égard d'un entrepreneur, sous-traitant, architecte ou promoteur, sont transférés à la société bénéficiaire.

#### 9. Servitudes et conditions particulières

Le bien apporté passe à la société bénéficiaire avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sans exception, la société bénéficiaire devant faire valoir les unes à son profit et se défendre des autres, le tout et à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la société scindée ni recours contre elle, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

La société scindée déclare n'avoir personnellement constitué sur ledit bien aucune servitude et ne pas savoir qu'il en existe d'autres que celles mentionnées ci-après.

Il est précisé que le titre de propriété dans le chef de la société scindée, étant l'acte du Comité d'Acquisition d'Immeubles de Neufchâteau du 14 mars 1984, dont question ci-avant, stipule ce qui suit, ci-après textuellement reproduit :

« ...

Art. 12. La présente vente est consentie aux clauses et conditions suivantes :

##### 1. Interdiction de bâtir et d'entreposer.

a) la société acquéreuse s'interdit de bâtir et d'entreposer sur toute la longueur à front de la route du bien vendu et sur une largeur de six mètres cinquante à partir de la limite extérieure de la dite route.

Cette interdiction est justifiée par l'existence, dans cette bande de terrain, de canalisations d'eau, propriété d'I.D.E.LUX et par la pose future possible d'autres canalisations telles que électricité, gaz, téléphone.

En cas de non-respect de cette clause, tous les dégâts ou frais supplémentaires nécessaires pour accéder aux dites canalisations seront entièrement à charge de la Société acquéreuse.

b) la Société acquéreuse s'engage à établir sur cette bande de terrain des pelouses qu'elle maintiendra en tout temps en bon état d'entretien, les dégâts y occasionnés par la pose de câbles ou canalisations étant à charge des sociétés les posant.

En cas de non-respect de cette clause, l'ensemencement et l'entretien des pelouses seront exécutés d'office par I.D.E.LUX aux frais de la Société acquéreuse après mise en demeure envoyée par I.D.E.LUX par

lettre recommandée et laissée sans suite après un délai de trente jours calendrier à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

c) la Société acquéreuse s'engage à s'abstenir de tout acte de nature à nuire aux canalisations présentes ou futures, ainsi qu'à leur exploitation, et à autoriser les propriétaires des dites canalisations ou leurs ayants droit à effectuer sur le terrain vendu à des endroits à convenir de commun accord entre I.D.E.LUX et la Société acquéreuse tous les travaux nécessaires à la pose, à l'entretien ou au renouvellement de ces canalisations, étant entendu qu'en aucun cas ces travaux ni ces canalisations ne pourront gêner l'exercice présent ou futur de l'activité industrielle de la Société acquéreuse sur l'ensemble du terrain vendu.

L'existence des dites canalisations ne pourra être mise en cause lors de toute éventuelle cession.

De même, si les propriétaires actuels des canalisations cédaient à un tiers leur exploitation, ils seraient tenus de lui imposer de reprendre les mêmes droits et obligations que ceux qui leur incombent.

d) la Société acquéreuse déclare renoncer au profit des propriétaires des canalisations ou de leurs ayants droit, au droit d'accession sur tous ouvrages et installations que ces derniers établiraient sur le bien vendu.

#### 2. Raccordement au réseau d'égouts.

Le raccordement au réseau d'égouts ainsi que ses modalités devront, préalablement à sa réalisation, être approuvés par le gestionnaire de cet équipement (I.D.E.LUX ou la Commune), qui ne pourra refuser son approbation sans juste motif.

#### 3. Raccordement au réseau d'alimentation en eau.

Le raccordement au réseau d'alimentation en eau ainsi que ses modalités devront, préalablement à sa réalisation, être approuvés par le gestionnaire de cet équipement (I.D.E.LUX ou la Commune), qui ne pourra refuser son approbation sans juste motif.

#### 4. Travaux nécessaires pour le bon aménagement du bien et de la zone dans son ensemble.

La Société acquéreuse autorise, dès à présent, I.D.E.LUX ou toute autre personne mandatée par elle, à circuler sur le terrain vendu, éventuellement avec le matériel nécessaire, et à y effectuer, à des endroits à convenir de commun accord entre I.D.E.LUX et la Société acquéreuse des travaux tels que pose de canalisations d'eau, de chemin de fer, de câbles électriques et téléphoniques, etc... et en général, tous les travaux nécessaires au bon aménagement du terrain vendu ou du restant de la zone et renonce expressément et définitivement à réclamer à I.D.E.LUX réparation, indemnité ou dédommagement pour occupation de son terrain, pour autant que les travaux soient exécutés ou les installations réalisées de manière telle qu'ils ne nuisent aucunement aux installations présentes ou futures de la Société acquéreuse ni à la bonne marche de son entreprise et sans préjudice des droits de la Société acquéreuse de se faire indemniser en cas de dommages causés aux biens construits.

#### 5. Mesures de sécurité et d'urbanisme

La Société acquéreuse devra se conformer aux prescriptions légales ou administratives relatives aux mesures de sécurité et d'urbanisation qui pourraient lui être imposées. Cet engagement exonère I.D.E.LUX de toute responsabilité à cet égard.

#### 6. Dépôt à ciel ouvert – Plantation d'un rideau d'arbres.

La Société acquéreuse s'engage irrévocablement à dissimuler tout dépôt quelconque à ciel ouvert par un écran qui devra être approuvé par I.D.E.LUX.

En cas de non-respect de cette clause, l'établissement de l'écran ainsi que la plantation du rideau d'arbres seront exécutés d'office par I.D.E.LUX aux frais de la Société acquéreuse après mise en demeure envoyée par lettre recommandée et laissée sans suite après un délai de trente jours calendrier à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

#### 7. Pollution de l'eau et de l'atmosphère.

La Société acquéreuse s'engage à respecter les prescriptions légales en matière de rejet des eaux usées tant domestiques qu'industrielles et de pollution de l'atmosphère, sans que la responsabilité de I.D.E.LUX à ce sujet puisse être engagée en aucun moment et en aucune manière, vis-à-vis de quiconque.

En cas de violation de cette obligation, I.D.E.LUX aura le droit, passé ce délai de six mois à dater d'une décision judiciaire ou administrative constatant une violation de ces prescriptions et ordonnant les mesures nécessaires pour y mettre fin, de faire effectuer, sans mise en demeure préalable, les travaux et installer les appareils prescrits par cette décision, aux frais de la Société acquéreuse.

Au cas où, sur base de prescriptions légales en la matière, une station d'épuration commune pour le traitement des eaux usées, soit de l'ensemble de la zone, soit d'une partie de celle-ci devait être construite, la Société acquéreuse sera tenue de prendre en charge la partie non subsidiée du coût total de cette station, proportionnellement au nombre d'équivalents habitants de sa propre pollution par rapport au nombre d'équivalents habitants de l'ensemble ou d'une partie de la zone. Elle sera tenue de participer sur la même base aux frais d'exploitation de cette station. Une convention type dont modèle en annexe sera conclue à cet effet entre la Société acquéreuse et I.D.E.LUX ou le gestionnaire qu'elle aura désigné pour en régler les modalités.

#### 8. Protection contre le bruit.

La Société acquéreuse déclare que son installation sera conçue de façon à ne pas incommoder le voisinage par des bruits détonants ou par des émissions répétées supérieures à quatre-vingts décibels perceptibles au-delà de l'axe de la route longeant la propriété. Au cas où il en serait autrement, elle s'engage formellement à prendre, à la première requête, les dispositions nécessaires pour atténuer les inconvénients de voisinage.

#### 9. Mention de servitudes et obligations

Mention des servitudes et obligations reprises ci-dessus (1 à 8) sera faite par la société acquéreuse dans tout acte subséquent de cession ou de location de son bien. »

...

Art. 14. – Servitude d'affectation industrielle, artisanale ou commerciale.

a) Toutes modifications de l'objet social décrit à l'article 13 (entrepôt pour autocars) ou toutes modifications de l'activité initiale qui aurait pour conséquence la création d'activités de nature à porter préjudice à la salubrité du parc industriel ou aux entreprises voisines, devront être approuvées au préalable par I.D.E.Lux, qui ne pourra refuser son consentement que pour de justes motifs.

... ».

La société bénéficiaire fera son affaire personnelle des stipulations, conditions particulières et servitudes qui précèdent et elle est purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations de la société scindée à cet égard.

La société bénéficiaire s'engage à respecter en tout temps les conditions particulières et servitudes qui précèdent et à les imposer à ses ayants cause à tous titres.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et/ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des conditions particulières et servitudes qui précèdent et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble.

#### 10. Mazout / gaz

Si une citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres ou plus datant de plus de dix ans est comprise dans le bien apporté, la société scindée fera procéder, à ses frais, si cela n'a pas déjà été fait, à un test d'étanchéité et au placement d'un système anti-débordement. Elle prendra également à sa charge, si besoin est, les frais nécessaires pour étancher la cuve.

Interrogé par le notaire instrumentant, la société scindée déclare que le bien présentement apporté n'est pas concerné par ces mesures.

#### 11. Droit de préférence

La société scindée déclare n'avoir concédé ni droit de préférence, ni option d'achat, ni faculté de rachat, sur le bien apporté et elle déclare que celui-ci n'est pas grevé légalement d'aucun droit de préemption (en vertu par exemple du bail à ferme ou de la législation sur le remembrement). La société scindée déclare par ailleurs ne pas avoir reçu une lettre recommandée lui annonçant que le bien présentement apporté serait soumis au droit de préemption d'une autorité publique.

#### 12. Chantiers temporaires ou mobiles

Après avoir été interrogée par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un Dossier d'Intervention Ulérieure (D.I.U.), la société scindée a déclaré qu'elle n'a effectué sur le bien apporté aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

L'attention de la société bénéficiaire a été attirée sur le fait qu'elle a, à titre personnel, l'obligation de compléter ce dossier d'intervention ultérieure en ce qui concerne le bien acquis par elle pour le remettre en cas de transmission du bien pour quelque cause que ce soit.

#### 13. Certification PEB

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de l'entrée en vigueur (théorique), le 13 novembre 2011, de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 20 octobre 2011 relatif à la certification des bâtiments non résidentiels existants, dont il découle notamment qu'à compter de cette date, un certificat PEB est en principe requis lors de l'établissement d'un acte conférant un droit personnel de jouissance ou d'un acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel (sous réserve des exceptions légales ou réglementaires) portant sur un bâtiment non résidentiel existant, ainsi que des sanctions applicables à défaut d'un tel certificat.

Toutefois, nonobstant son entrée en vigueur depuis le 13 novembre 2011, cette obligation ne peut, en l'état du droit régional wallon, recevoir ici d'exécution effective dans la mesure où, d'une part, les outils permettant l'établissement d'un tel certificat (modèle de certificat à établir par le Ministre compétent conformément à l'article 615, §2, alinéa 2, du C. WA. T. U.P.E, logiciel et protocole ad hoc visés à l'article 613, alinéa 2, du C. WA. T.U.P.E., ...) ne sont pas encore disponibles et, où, d'autre part, il n'existe actuellement pas de certificateur agréé pour ce faire.

Sous le bénéfice de cette précision, les parties requièrent le notaire de recevoir néanmoins le présent acte.

#### 14. Transfert des garanties

La société scindée subroge la société bénéficiaire dans tous ses droits relativement au bien acquis et notamment dans ses droits envers les entrepreneurs, architectes ou installateurs ayant produit des services et fournitures attachées au bien apporté, mais aux frais et risques exclusifs de la société bénéficiaire.

Il s'agit notamment, le cas échéant, de la garantie décennale prévue par le Code civil.

Les garanties non liées aux articles 1792 et 2270 du Code Civil sont limitées à celles de la loi et à celles que la société scindée a reçu elle-même des entrepreneurs, architectes ou installateurs.

#### 1.4. Mentions et déclarations prévues par la CWATUPE

L'apport a lieu sans aucune garantie concernant les servitudes légales et notamment celles résultant des prescriptions de l'administration en matière d'urbanisme, qui peuvent affecter le bien prédécrit.

#### A – INFORMATIONS CIRCONSTANCIEES

Conformément aux articles 85 et 150 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (ci-après «CWATUPE »), la société scindée indique, tant sur base des informations qui lui ont été personnellement communiquées, en son temps, par les autorités, que sur base des informations reçues, le cas échéant, par le notaire instrumentant comme repris ci-après :

##### 1. Conformément à l'article 150 bis § 1er du CWATUPE:

a) que les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes pour le bien pré-décrit :

principalement en zone d'activité économique mixte (Cwatupe art. 30) et éventuellement pour une petite partie, sur une profondeur de 50 mètres par rapport à l'axe de la bretelle de sortie de l'autoroute E411, en zone agricole (Cwatupe art. 35), assortie d'un périmètre de réservation (Cwatupe art. 40 – 6° et 452/25) ;

b) que le bien serait soumis au(x) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) : le bien est situé sur le territoire Communal d'Arlon. L'entièreté de ce territoire communal est soumis aux prescriptions d'un règlement communal sur les enseignes et les dispositifs de publicité (A.M. 31.04.2004 - M.B. 14.05.2004) et à un règlement communal arrêtant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés approuvé par une décision du Conseil communal du 24.06.2008 et par une décision du Conseil provincial du 28.08.2008. Le cas échéant, toute nouvelle construction est soumise à un règlement communal arrêtant des impositions complémentaires et une redevance liées à la vérification de l'implantation des bâtiments, approuvé par des décisions du Conseil communal du 17.02.2006 et du 22.12.2006 ;

c) que la situation du bien à l'égard du projet de plan de secteur est la suivante : principalement en zone d'activité économique mixte (Cwatupe art. 30) et éventuellement pour une petite partie, sur une profondeur de 50 mètres par rapport à l'axe de la bretelle de sortie de l'autoroute E411, en zone agricole (Cwatupe art. 35), assortie d'un périmètre de réservation (Cwatupe art. 40 – 6° et 452/25) ;

d) que la situation du bien au regard d'un plan ou d'un projet de plan communal d'aménagement, d'un schéma de structure communal ou d'un projet de schéma de structure communal, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un projet de règlement communal d'urbanisme, d'un rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 33 du CWATUP ou d'un permis de lotir est la suivante : néant ;

e) que le bien n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

f) que le bien :

- n'est pas situé dans un des périmètres visés aux articles 136bis, 168 §4, 172 ou 173 du CWATUPE ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 CWATUPE ;

- n'est pas classé en application de l'article 196 CWATUPE ;

- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 CWATUPE ;

- n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 ;

g) que le bien :

- se trouve en zone d'assainissement collectif au PASH égoutté d'activité industrielle ou artisanale de moins de 2000 E.H. au Plan d'Assainissement du Sous-bassin Hydographique de la Moselle, et que la voirie est pourvue d'un égout public ;

- bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- que, en ce qui concerne l'équipement en eau et électricité de la voirie, l'acquéreur a été invité à se renseigner auprès des compagnies distributrices ;

2. Que le bien a fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants :

- un permis de bâtir délivré le 20 novembre 1981 pour la construction d'un abri pour autocars (Réf. PB Arlon 108/81) ;

- un permis d'urbanisme délivré en date du 10 mars 2006 pour le placement d'un totem publicitaire (Réf. PB Arlon 64/06) ;

- un permis d'urbanisme délivré le 24 juillet 2008 pour la transformation et l'agrandissement d'une agence de voyage (Réf. DGO4 Arlon UCP3/2008.6).

3. Rappel est en outre fait :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84, §§ 1er et 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- qu'il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme, établies par l'article 87 dudit Code ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme avant d'effectuer des actes et travaux visés par le dit article 84.

#### B – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La société scindée déclare en outre, qu'à sa connaissance, le bien :

- ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme zone inondable ;

- n'est pas frappé par un plan d'alignement, un plan particulier d'aménagement, un plan d'expropriation ou un projet d'expropriation ;

- n'est pas, à sa connaissance, traversé par des chemins ou sentiers vicinaux ou grevé de servitudes d'utilité publique ;

- n'est pas frappé de mesures relatives à l'insalubrité ;

- ne se trouve pas dans le périmètre d'un parc naturel ou d'une réserve naturelle ;

- n'est pas repris dans un périmètre NATURA 2000 ;

- ne fait l'objet d'aucun permis d'exploiter, permis d'environnement ou permis unique, en sorte qu'il ne doit pas être fait mention, aux présentes, de l'article 60 du Décret du 11 mars 1999 ;

- n'a pas des arbres et/ou haies remarquables ;

- ne fait pas l'objet d'un permis de location.

La société scindée déclare encore que les constructions ou aménagements qui auraient été réalisés de son chef relativement au bien l'ont été, pour autant que de besoin, après obtention des autorisations des autorités compétentes et qu'elle n'a connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme en ce qui concerne ledit bien.

#### C – RÉPONSE ADMINISTRATIVE

Interpellée par le Notaire soussigné, l'Administration Communale d'Arlon a fourni en date du 29 septembre 2011, les renseignements urbanistiques suivants relativement au bien pré-décrit:

En réponse à votre lettre du 14.09.2011, relative à un bien sis à Weyler, 3 zone artisanale, cadastré Arlon - 3ème Division /Autelbas/, section B n° 834/D, appartenant à la S.A. GENERALTOUR, nous avons l'honneur de vous faire savoir que, sous toutes réserves en l'état actuel de nos recherches et des registres disponibles :

- \* le bien est repris au plan de secteur du Sud-Luxembourg (A.R. du 27.03.1979). Il y est sis principalement en zone d'activité économique mixte (Cwatupe art. 30) et éventuellement pour une petite partie, sur une profondeur de 50 mètres par rapport à l'axe de la bretelle de sortie de l'autoroute E41 1, en zone agricole (Cwatupe art. 35) assortie d'un périmètre de réservation (Cwatupe art.40 - 6° et 452/25).

- \* il est repris dans une zone reconnue comme périmètre d'expansion économique en date du 18.11.1977.

- \* il n'est pas repris dans un plan d'aménagement, ni dans un schéma de structure arrêté par le Conseil Communal.

- \* il n'est pas repris dans une liste de sauvegarde, ni classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et sites, ni mentionné à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique.

- \* il est repris en zone d'assainissement collectif égoutté d'activité industrielle ou artisanale de moins de 2.000 E.H. au Plan d'Assainissement du Sous-bassin Hydrographique de la Moselle (A.G.W. du 10.11.2005 - M.B. 02.12.2005).

- \* il est situé dans une zone relative à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables : zone forfaitaire de prévention de captage éloignée (Décrets du 30.04.1990, du 15.04.1999 et du 12.12.2002).

- \* l'arrière de la parcelle est situé en bordure du domaine de l'autoroute E41 1, géré par la Direction des Routes du Luxembourg, District d'Arlon, 9 rue du Vivier à 6723 HABAY.

- \* le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir octroyé à Mr. Francis DEGODENNE en date du 20.11.1981 pour la construction d'un abri pour autocars (Réf. PB Arlon 108/81) et de permis d'urbanisme octroyés à Mr. Francis DEGODENNE pour la S.A. GENERALTOUR en date du 10.03.2006 pour le placement d'un totem publicitaire (Réf. PB Arlon 64/06) et en date du 24.07.2008 pour la transformation et l'agrandissement d'une agence de voyage (Réf. DGO4 Arlon UCP3/2008.6).

- \* la Commune d'Arlon est reprise en Zone d'Initiative Privilégiée de type 1, zone à forte pression foncière (ARGW 22.07.1993 + Cwatupe art. 174 § 2 - 1°).

- \* l'ensemble du territoire communal d'Arlon est soumis aux prescriptions d'un règlement communal sur les enseignes et les dispositifs de publicité (A.M. 31.03.2004 - M.B. 14.05.2004) et à un règlement communal arrêtant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés (Conseil communal du 24.06.2008 -Conseil provincial du 28.08.2008).

- \* le cas échéant, toute nouvelle construction est soumise à un règlement communal arrêtant des impositions complémentaires et une redevance liées à la vérification de l'implantation des bâtiments (Conseil communal du 17.02.2006 et du 22.12.2006).

D - Décret du 8 mai 2008 relatif aux accidents majeurs

Les parties se déclarent informées que par application du Décret du 08 mai 2008 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, doivent être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par l'article 85, les périmètres visés à l'article 136 bis du CWATUPE.

Les parties sont informées de ce que :

- lesdits périmètres ne sont pas encore fixés ;
- les périmètres arrêtés définitivement auront valeur réglementaire et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de lotir ou de bâtir ;
- dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit Décret précisent ce qui suit : « Lorsque le périmètre de zones vulnérables visé à l'article 136bis, § f du même Code n'a pas été arrêté par le Gouvernement, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement, compte tenu des seuils de risque tolérable fixés pour les zones vulnérables arrêtées pour des risques de même nature, lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 89 et 127 du Code se rapportent à tout projet situé autour d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou d'une zone visée à l'article 31, § 2, du Code. Dans ce cas, conformément aux articles 116, § 1er, alinéa 2, 2°, et 127, § 2, alinéa 4, du Code, la demande de permis est soumise à l'avis de la Direction générale des ressources naturelles et de l'Environnement».

A ce sujet, la société scindée déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet des présentes soit concerné par de telles mesures.

E – DÉCRET RELATIF À L'ASSAINISSEMENT DU SOL EN RÉGION WALLONNE

En application du Décret Wallon du 5 décembre 2008 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, les parties déclarent :

A/ Qu'il ne saurait être fait mention aux présentes des données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée au décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, dans la mesure où la dit banque de données, est, à ce jour, en voie de constitution, en sorte que la société scindée se trouve dans l'impossibilité d'en produire un extrait.

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que :

1)la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment

d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation ;

2) en vertu de l'article 18 du dit décret, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou d'une pollution historique (antérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

3) en l'état du droit,

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation ou d'assainissement, en cas de mutation de sol ;

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation ;

B/ Dans ce contexte, la société scindée déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice) -, sans pour autant que la société bénéficiaire exige d'elle des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon elle, à ce que le bien pré-décrit soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'usage que la société bénéficiaire entend donner au bien apporté, savoir en l'occurrence un garage-entrepôt et qu'en conséquence, elle n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien apporté ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien.

Sous cette réserve, la société bénéficiaire libérera la société scindée de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice du droit des tiers et notamment des autorités publiques. Elle est avisée de ce qu'avec pareille exonération, elle se prive de tout recours à l'encontre de la société scindée si, en final, celle-ci était désignée par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Cependant, en pareil cas, les parties conviennent que celui mis en cause par les autorités publiques ne pourra se retourner contre le bénéficiaire ou l'appeler en garantie.

#### F - REGLEMENT GÉNÉRAL SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bien pré-décrit 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.

##### 1.5. Subrogation

La société bénéficiaire sera subrogée dans les droits et obligations de la société scindée relativement aux diverses stipulations reprises aux présentes ou auxquelles il est fait référence aux présentes et ce pour autant qu'elles soient toujours d'application et qu'elles concernent le bien pré-décrit.

D'une manière générale, la société bénéficiaire est subrogée dans tous les droits et actions de la société scindée en ce qui concerne ledit bien et notamment :

- dans les droits qui pourraient encore lui appartenir contre tout entrepreneur, architecte ou installateur ayant produit des services et fournitures attachés au dit bien ;

- dans ceux qui pourraient résulter des dégradations causées au dit bien par suite d'exploitation minière ou industrielle ou de toutes autres causes, dans le cas où semblables dommages existeraient ou se produiraient ;

- comme dit ci-avant en ce qui concerne les mitoyennetés, les clôtures et délimitations, la voirie actuelle et future, les rapports avec les administrations publiques, voisins et autres tiers, ainsi que dans tous les droits et obligations pouvant résulter des stipulations de titres de propriété réguliers et non prescrits.

La société scindée affirme en outre n'avoir souscrit aucune convention aliénant en tout ou en partie ses droits.

##### 1.6. Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de pendre inscription d'office lors de la transcription des procès-verbaux des assemblées approuvant la présente opération.

#### D) Conditions générales du transfert

1. La société bénéficiaire aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels qui se rapporte au bien transféré et viendra aux droits, contrats, créances et dettes y relatifs qui sont lui transférés par la société scindée partiellement à compter de la prise d'effet de la scission, sans qu'il puisse en résulter de novation.

2. La société bénéficiaire prendra le bien transféré dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre la société scindée pour quelque cause que ce soit, notamment vices de construction, usure ou mauvais état du matériel, des agencements, de l'outillage et des objets mobiliers, erreur dans la désignation et la contenance, insolvabilité des débiteurs.

3. La société bénéficiaire devra exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques se rapportant au bien transféré.

5. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, se rapportant au bien transféré seront suivis par la société bénéficiaire, qui seule en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la société scindée.

5. Le transfert du bien de la société scindée à la société bénéficiaire comprend d'une manière générale :

- a) tous les droits, créances, actions judiciaires et extra-judiciaires, recours administratifs, bénéfice des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit la société scindée à l'égard de tout tiers, y compris les administrations publiques, qui sont attachés au bien transféré ;

- b) les archives et documents comptables se rapportant au bien transféré, à charge pour la société bénéficiaire de les conserver.

Vote : la présente résolution est adoptée à l'unanimité.



**\* SIXIEME RESOLUTION – Effets de la scission.**

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée constate que sous la condition suspensive de la constitution de la société nouvelle « DG DEVELOPPEMENT » et de l'adoption de ses statuts, la scission entraîne de plein droit et simultanément les effets suivants :

1. les actionnaires de la société scindée deviennent également associés de la société bénéficiaire ;
2. le transfert à la société bénéficiaire d'une partie de l'avoir social de la société scindée.

Vote : la présente résolution est adoptée à l'unanimité.

**\* SEPTIEME RESOLUTION – Décharge.**

L'assemblée décide que l'approbation par l'assemblée générale des associés de la société bénéficiaire du transfert des premiers comptes annuels établis postérieurement à la scission vaudra décharge aux administrateurs de la société scindée.

Vote : la présente résolution est adoptée à l'unanimité.

**\* HUITIEME RESOLUTION – Pouvoirs.**

L'assemblée générale confère la représentation de la société scindée aux opérations de scission à son Conseil d'Administration et plus spécialement à deux administrateurs, dont l'administrateur-délégué, agissant conjointement, conformément à l'article 14 des statuts, savoir :

- Monsieur Francis DEGODENNE, administrateur-délégué ;
- Monsieur Philippe DEGODENNE, administrateur, ici présents et qui acceptent.

L'assemblée générale confère à ces derniers les pouvoirs les plus étendus aux fins d'organiser les effets légaux de la scission.

Spécialement, ils pourront :

- transférer à la S.P.R.L. « DG DEVELOPPEMENT », à constituer, une partie du patrimoine actif et passif de la société scindée, aux conditions reprises et décidées ci-avant.
- accepter les parts sociales de la société « DG DEVELOPPEMENT » et les répartir entre les associés de la société scindée dans les proportions susvantes et assurer le cas échéant la mise à jour du registre des parts aux frais de la société à constituer.

Dans le cadre de ce transfert par voie de scission, ils pourront en outre :

- intervenir à l'acte de constitution de la S.P.R.L. « DG DEVELOPPEMENT » et en approuver les statuts ;
- déclarer avoir parfaite connaissance du rapport du Réviseur d'Entreprises, établi conformément à l'article 219 du Code des Sociétés ;
- subroger la société bénéficiaire dans tous actes rectificatifs ou complémentaires à dresser en cas d'erreur ou d'omission dans l'énonciation des biens apportés tels qu'ils figureront dans les procès-verbaux de la société bénéficiaire ;
- fixer le siège social et la durée de la société à constituer, arrêter les règles relatives à l'administration, à son contrôle, à la gérance, aux assemblées générales, aux écritures sociales, à la répartition des bénéfices, à la distribution en cas de liquidation et en général, toutes autres clauses des statuts ;
- assister à toute assemblée des associés qui se tiendrait immédiatement après la constitution de la société « DG DEVELOPPEMENT » ; prendre part à toutes délibérations, y émettre tous votes sur toutes propositions que l'assemblée déciderait de porter à l'ordre du jour ;
- prendre part à la nomination du ou des gérants et commissaires éventuels de la société, fixer leurs pouvoirs, la durée de leur mandat et le montant de leur rémunération ; accepter ces fonctions ;
- déléguer, sous leur responsabilité, pour des opérations spéciales et déterminées, à un ou plusieurs mandataires telle partie de leurs pouvoirs qu'ils déterminent et pour la durée qu'ils fixent ;
- accomplir toutes les formalités requises auprès du Greffe du Tribunal de Commerce, de la Banque Carrefour des Entreprises et de la T.V.A. ;
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux, registres, élire domicile, substituer et en général faire le nécessaire.

En outre et pour autant que de besoin, tous pouvoirs nécessaires aux fins d'exécution des résolutions qui précèdent sont conférés, avec faculté de subdélégation et pouvoir d'agir conjointement ou séparément, à Monsieur Francis DEGODENNE et à Monsieur Philippe DEGODENNE, prénommés, ainsi qu'à chacun des gérants de la Société Privée à Responsabilité Limitée « DG DEVELOPPEMENT », société nouvelle issue de la scission, et plus spécialement ceux :

1. d'effectuer toutes formalités de radiation ou de transfert auprès de toutes autorités compétentes et, le cas échéant, d'opérer tout complément ou rectification au présent acte ;
2. représenter la société scindée aux opérations de scission ;
3. recevoir et répartir les parts sociales nouvelles entre les actionnaires de la société scindée et assurer, le cas échéant, la mise à jour des registres des parts sociales et actions nominatives, les frais de ces opérations étant supportés par la société bénéficiaire.
4. dans le cadre de ce transfert par voie de scission dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, renoncer à tous droits réels, privilèges et actions résolutoires, donner mainlevée avec ou sans paiement de toutes inscriptions privilégiées ou hypothécaires, transcriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements.

Réservé  
au  
Moniteur  
belge

**Volet B - Suite**

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME

(s.) : Rodolphe DELMEE, Notaire associé à Arlon.

Sont également déposés : Une expédition conforme de l'acte et le projet de scission de la S.A. "GENERALTOUR".

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 04/01/2012 - 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