



Volet B

Copie qui sera publiée aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe



14083321

DÉPOSÉ AU GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE DE NAMUR *diège*

le - 7 AVR. 2014

Pr le Greffier,
Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 17/04/2014 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0479.567.505

Dénomination

(en entier) : **DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE**

Forme juridique : Société Privée à Responsabilité Limitée

Siège : 5080 La Bruyère (Emines), Rue du Chenoy, numéro 1

Objet de l'acte : **AUGMENTATION DE CAPITAL, CHANGEMENT DE DENOMINATION,
NOMINATION, MODIFICATION DES STATUTS, POUVOIRS**

D'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Privée à Responsabilité Limitée « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE », dont le siège social est établi à 5080 La Bruyère (Emines), Rue du Chenoy, numéro 1, dans le ressort du Tribunal de Commerce de Namur, dressé par le Notaire Thibaut de PAUL de BARCHIFontaine, associé à la résidence à Namur, soussigné, en date du deux avril deux mille quatorze, les résolutions suivantes ont été adoptées à l'unanimité:

PREMIERE RESOLUTION — RAPPORTS

A l'unanimité, l'assemblée dispense le Président de donner lecture du rapport du gérant et du rapport de la ScCRL « F.C.G. REVISEURS D'ENTREPRISES », représentée par Monsieur RONSMANS Olivier, agissant en qualité de réviseur

d'entreprise, dont les bureaux sont établis à 5100 Naninne, Rue de Jausse, numéro 49, tous les associés présents reconnaissant avoir reçu copie de ces rapports et en avoir pris connaissance. Un exemplaire de ces rapports sera déposé au greffe du Tribunal de commerce en même temps qu'une expédition des présentes.

Le rapport du réviseur d'entreprises conclut dans les termes suivants :

« L'apport en nature en augmentation de capital de la société privée à responsabilité limitée « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE » consiste en la pleine propriété d'un bâtiment et en droits résiduels sur des bâtiments et des terres agricoles grevés d'un droit réel d'emphytéose appartenant à Monsieur Philippe GRAFE et à Madame Chantal DESGAIN.

Le montant apporté s'élève à DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR).

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

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

b) la description de l'apport en nature répond à des conditions normales de clarté et de précision.

c) les modes d'évaluation de l'apport en nature 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 à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable des parts sociales à émettre en contrepartie, de sorte que

apport en nature n'est pas surévalué.

La rémunération de l'apport en nature consiste en DEUX MILLE (2.000) parts

sociales de la société privée à responsabilité limitée « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE », sans désignation de valeur nominale et attribuées à :

Monsieur Philippe GRAFE : 1.000 parts sociales

Madame Chantal DESGAIN : 1.000 parts sociales

Nous n'avons pas eu connaissance d'événements postérieurs à la date à laquelle l'apport est effectué et qui devraient modifier les conclusions du présent rapport.

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

Suivent la date et la signature de Monsieur Olivier RONSMANS.

**DEUXIEME RESOLUTION — AUGMENTATION DE CAPITAL PAR
APPORT D'IMMEUBLES**

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

L'assemblée décide d'augmenter le capital par apport d'un immeuble et de droits résiduels sur d'autres immeubles d'une valeur de deux cent cinquante mille euros (250.000 EUR), apport rémunéré par la création et l'attribution de deux mille (2.000) parts sociales sans désignation de valeur nominale de la S.P.R.L. « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE », du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les parts sociales existantes, sauf qu'elles ne participeront que prorata temporis aux résultats de la société pour l'exercice en cours. Le capital est dès lors porté de deux cent mille euros (200.000 EUR) à quatre cent cinquante mille euros (450.000 EUR).

L'assemblée décide que cette augmentation de capital sera réalisée par l'apport d'un immeuble, ci-après plus amplement décrit et que les deux mille (2.000) parts sociales nouvelles seront entièrement attribuées et libérées à Monsieur GRAFE Philippe et à Madame DESGAIN Chantal, prénommés, en rémunération de leur apport.

TROISIEME RESOLUTION — REALISATION DE L'APPORT

A l'instant interviennent :

Monsieur GRAFE Philippe et Madame DESGAIN Chantal, prénommés, lesquels, après avoir entendu lecture de tout ce qui précède, déclarent avoir parfaite connaissance des statuts et de la situation financière de la présente société et faire apport du bien suivant :

COMMUNE DE LA BRUYERE Première division – Section d'Emines et Troisième division – Section de Bovesse – Articles numéros 01033-01876-01837

Une ferme avec dépendances et terrain, sise Rue du Chenoy, numéro 1, l'ensemble cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale sous Emines, Section D, numéros 69 N, 69 R, 64 G, 64 E, pour une contenance de cinq hectares trente-quatre ares vingt-huit centiares (5ha 34a 28ca) et sous Bovesse, Section B, numéro 303/02H, pour une contenance de cinq hectares nonante-six ares six centiares (5ha 96a 6ca), soit une contenance totale de onze hectares trente ares trente-quatre centiares (11ha 30a 34ca).

Monsieur GRAFE Philippe et son épouse, Madame DESGAIN Chantal, prénommés, déclarent apporter les droits suivants, dont ils sont titulaires sur le bien prédécrit :

- le bien prédécrit, à l'exception de la partie centrale du corps de logis de la ferme tel que cette partie est cadastrée Section D, numéro 64 E et est reprise sous liseré et hâchuré rouge au croquis resté annexé à l'acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, Notaire associé de résidence à Namur, en date du vingt-deux septembre deux mille trois, est grevé d'un bail emphytéotique conclu pour une durée de vingt-sept (27) ans au profit de la Société Privée à Responsabilité Limitée « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE », aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, précité, en date du vingt-deux septembre deux mille trois, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, en date du quinze octobre deux mille trois, sous la référence 45-T-15.10.2003-2537.

Par l'apport de ces droits à la Société Privée à Responsabilité Limitée « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE », titulaire d'un droit d'emphytéose sur les dits biens, l'emphytéote deviendra plein propriétaire de ces biens.

- la pleine propriété de la partie centrale du corps de logis de la ferme, tel que cette partie est cadastrée Section D, numéro 64 E et est reprise sous liseré et hâchuré rouge au croquis dont question ci-avant.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur GRAFE Philippe et son épouse Madame DESGAIN Chantal, prénommés, sont propriétaires du bien prédécrit, pour l'avoir acquis sous plus grand de 1/Monsieur DE VRIESE Raphaël Augustus Joseph, veuf de Madame GHYSELINCK Paula à Pont à Celles, 2/ Monsieur DE VRIESE André Gilbert, époux de Madame OBIN Martine Maria Georgette à Pont à Celles, 3/ Madame DE VRIESE Annie Laura Alice, divorcée, à Pont à Celles, 4/ Monsieur DE VRIESE Daniel Léon Raphaël, célibataire, à Pont à Celles, 5/ Madame DE VRIESE Jacqueline Alida Ali, épouse de Monsieur VAN LANDSCHOOT Luc, à Les Bons Villers, 6/ Monsieur DE VRIESE Jacques Lucien Maurice, célibataire, à Pont à Celles, 7/ DE VRIESE Jean Pierre André Remi, époux de Madame FOCKE Anne Esther Antoinette, à Pont à Celles, 8/ Monsieur DE VRIESE Luc René Remi, Madame ANDRE Anne Léa Marie, à Seneffe, 9/ Monsieur DE VRIESE Philippe Jules Remi, époux de Madame POTVIN Nathalie, à Pont à Celles et 10/ Madame DE VRIESE Rita Alice Laura, épouse de Monsieur TEETAERT Luc, à Ham-sur-Heure-Nalinnes, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, soussigné, à l'intervention du Notaire Yves GRIBOMONT, de résidence à Seneffe, en date du dix-sept décembre deux mille deux, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, en date du vingt et un janvier deux mille trois, sous la référence 45-T-21.01.2003-00801.

Monsieur GRAFE Philippe et son épouse Madame DESGAIN Chantal, prénommés, ont consenti à la Société Privée à Responsabilité Limitée « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE », un bail emphytéotique pour une durée de vingt-sept (27) ans, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, Notaire associé de résidence à Namur, en date du vingt-deux septembre deux mille trois, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, en date du quinze octobre deux mille trois, sous la référence 45-T-15.10.2003-2537, sur le bien prédécrit à l'exception de la partie centrale du corps de logis de la ferme, tel que cette partie est reprise sous liseré et hâchuré rouge au croquis resté annexé à l'acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, précité, en date du vingt-deux septembre deux mille trois, dont question ci-avant.

Monsieur GRAFE Philippe et son épouse Madame DESGAIN Chantal, prénommés, ont consenti une donation à leur fille Madame GRAFE Pascale

Francine Jean Paul, à Namur, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, précité, en date du neuf janvier deux mille six, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, en date du neuf février deux mille six, sous la référence 045-T-09/02/06-2321, d'un bien étant une parcelle de terrain à prendre dans le terrain sis Rue du Chenoy, cadastré d'après titre Section B, numéro 303/2/F partie, et selon extrait récent de la matrice cadastrale 303 K 2, pour une contenance de soixante-cinq ares soixante-sept centiares, tel que ce bien est repris sous liseré vert au plan de mesurage dressé par le Géomètre-Expert Immobilier Michel DUCOEUR à Courcelles en date du vingt-sept août deux mille cinq et dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de donation reçu par le Notaire Louis JADOUL, précité, en date du neuf janvier deux mille six, dont question ci-avant. Aux termes de l'acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, soussigné, en date du neuf janvier deux mille six, la Société Privée à Responsabilité Limitée « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE » a renoncé au bail emphytéotique sur le bien objet de la donation.

Originellement le bien appartenait à Monsieur DE VRIESE Raphaël et son épouse, Madame GHYSELINCK Paula pour l'avoir acquis avec d'autres, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le Notaire Etienne MICHAUX, à Andenne, à l'intervention du notaire André NERINCX, à Bruxelles, en date du vingt-cinq avril mil neuf cent septante-neuf, transcrit.

Madame GHYSELINCK Paula est décédée le trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-deux, et sa succession, comprenant moitié des biens, est échue à son époux, Monsieur Raphaël DE VRIESE, prénommé, pour l'usufruit, et à ses enfants, prénommés, pour la nue-propriété.

Aux termes d'un acte reçu par le Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles à Namur le dix-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au bureau des hypothèques à Namur le vingt et un janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, les vendeurs ont mis des biens à la disposition du comité de remembrement de Bovesse et d'autres biens leur ont été attribués.

CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT

1. La société a la propriété et la jouissance du bien apporté à compter de ce jour par la prise de possession réelle et effective, en qualité de propriétaire.

Les apporteurs déclarent que la Société Privée à Responsabilité Limitée « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE » occupe actuellement une partie du bien en qualité d'emphytéote.

Le bailleur-propriétaire et l'emphytéote ont établi, antérieurement aux présentes, un décompte des charges et redevances relatives au bail emphytéotique conformément à l'acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, soussigné, en date du vingt-deux septembre deux mille trois. L'emphytéote et le propriétaire reconnaissent que tous comptes ont été établis entre eux préalablement aux présentes.

Quant au surplus du bien, la partie centrale du corps de logis, la société en aura la possession à partir de ce jour en qualité de propriétaire, tel que ci-avant exposé.

La partie centrale du corps de logis de la ferme est libre de toute occupation et de tout bail.

2. A partir de ce jour, la société supportera tous impôts, taxes, contributions

quelconques grevant le bien apporté ainsi que les redevances pour location des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, etc ... Ces compteurs et conduites ne font pas partie de la vente.

S'il existe des taxes de voirie, d'égout, de pavage ou autres taxes communales récupérables par annuités, la SPRL DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE les prendra en charge à dater de la signature des présentes.

3. Le bien est apporté dans son état actuel, bien connu de la SPRL DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE qui l'accepte tel, quitte et libre de toute inscription hypothécaire, transcription et charges privilégiées ou généralement quelconques à l'exception de l'inscription prise sur le bien prédécrit prise aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, Notaire associé de résidence à Namur, en date du vingt-deux septembre deux mille trois, au profit de CBC Banque, pour un montant en principal de cent cinquante-cinq mille euros (155.000 EUR) et quinze mille cinq cents euros (15.500 EUR) en accessoires, inscrit au bureau des hypothèques de Namur le premier octobre deux mille trois sous la référence 45-I-01/10/2003-11894.

4. Le bien est apporté avec toutes les servitudes généralement quelconques y attachées, sans recours contre l'apporteur ni de ce chef ni du chef de vétusté, vices de construction, apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol.

L'apporteur déclare que l'acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, Notaire associé de résidence à Namur, à l'intervention du Notaire Yves GRIBOMONT, de résidence à Seneffe, en date du dix-sept septembre deux mille deux qui stipule textuellement ce qui suit :

« On omet...

CONDITIONS PARTICULIERES - SERVITUDES

A. L'acte reçu par le notaire Etienne Michaux, précité, le vingt-cinq avril mil neuf cent septante-neuf, dont question ci-avant, dans l'origine de propriété, contient des stipulations spéciales dont l'acquéreur déclare avoir pris connaissance, pour avoir reçu copie du titre de propriété du vendeur.

B. Le plan de mesurage dressé par Monsieur Michel Ducoeur, dont question dans la description du bien ci-dessus, contient les conditions particulières ici reprises textuellement, et dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance :

« Il existe, grevant le lot 1 des servitudes de canalisations souterrains et aérienne, telles que reprises dans l'acte de Remembrement de Bovesse, daté du 19 décembre 1986 et figurées au plan sous « Solvay, Distrigaz et ligne haute tension.

« Il existe, grevant la parcelle restant à appartenir au vendeur, au profit du lot 2 une servitude d'égouttage telle que figurée au plan. »

L'acte de remembrement reçu le dix-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-six par Monsieur Gérumont, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles à Namur, contient constitution d'emprise en sous-sol numéro 14 et 15 dont l'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance.

On omet... ».

L'acte de constitution d'emphytéose reçu par le Notaire Louis JADOUL, précité, en date du vingt-deux septembre deux mille trois, dont question ci-avant, contient la condition spéciale ci-après textuellement reproduite :

« On omet...

SERVITUDE DE PASSAGE

Pour l'accès au corps de logis, exclu du présent bail emphytéotique, les parties conviennent que le bailleur, ses héritiers et ayants-droit à tout titre, bénéficieront, pendant toute la durée du droit d'emphytéose, d'un droit de passage à pied et par tout véhicule (voiture, vélo, moto, uniquement) par le chemin d'accès à la ferme et par la cour.

On omet... ».

Par la réunion du fonds et du tréfonds ayant lieu aux termes de la présente convention, la servitude de passage dont question ci-avant cesse d'exister.

L'acte de renonciation partielle au bail emphytéotique et de donation reçu par le Notaire Louis JADOUL, précité, en date du neuf janvier deux mille six, dont question ci-avant, stipule les conditions spéciales suivantes :

« On omet...

CONSTITUTION DE SERVITUDE

D'un même contexte, le donateur et la société "DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE", représentée comme il est dit, constitue à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, au profit de la parcelle de terrain faisant l'objet de la présente donation, un droit de passage à pied ou par tout véhicule. Cette servitude s'exercera sur une largeur maximum de deux mètres cinquante centimètres, suivant le tracé repris sous teinte jaune au plan ci-annexé, partant de la rue de la Distillerie et se prolongeant à la perpendiculaire le long du bien cadastré section B numéro 303/D propriété des époux Hubert BAELE. L'entretien de cette servitude incombera pour totalité au propriétaire du fond dominant à l'entière décharge du fond servant. Le passage devra être maintenu libre de toute entrave.

On omet... ».

La société sera subrogée dans tous les droits et obligations de l'apporteur résultant des stipulations susvisées, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu. Il s'oblige à les faire reproduire dans tous actes de disposition ultérieurs.

5. La contenance n'est pas garantie en ce sens qu'elle est acceptée irrévocablement comme exacte par les parties qui renoncent à tous recours l'une contre l'autre, pour toute différence excédât-elle un/vingtième.

6. La Société Privée à Responsabilité Limitée « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE » supportera les frais, droits et honoraires des présentes.

7. Les compteurs, conduites d'eau, canalisations, appareils et les installations généralement quelconques placés dans les biens vendus par une administration publique ou privée, laquelle n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie du présent apport et sont réservés à qui ils appartiennent.

URBANISME

A. Les parties déclarent avoir connaissance de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'aménagement du territoire et de

l'Urbanisme, modifiée par la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante et des arrêtés d'exécution de ces lois, ainsi que par le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

Conformément à l'article 85 du Code Wallon, l'apporteur déclare que le bien prédécrit est situé en zone agricole et pour une partie de la parcelle cadastrée Section D, numéro 64 G en zone forestière au plan de secteur de Namur 47/3 et qu'il a fait l'objet de permis d'urbanisme, d'aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et, le cas échéant, à l'article 84 paragraphe deux alinéa premier du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et qu'en conséquence aucun

engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun de ces actes et travaux.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1er, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe II alinéa 1er du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

B. Conformément aux articles 85 et 206 du Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, le Notaire soussigné a, par lettre en date du quatre février deux mille treize, demandé à l'Administration communale de La Bruyère, l'affectation prévue au moment de l'acte par les plans d'aménagement, le cas échéant, par le schéma de structure communal, et toutes informations relatives, notamment, à l'inscription du bien prédécrit sur la liste de sauvegarde ou au classement.

En date du huit mars deux mille treize, ladite Administration a répondu textuellement ce qui suit :

« On omet...

Les biens en cause :

1. sont situés en zone agricole et pour une partie de la parcelle cadastrée section D 64G en zone forestière au plan de secteur de Namur 47/3 adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

2. n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977 ;

3. n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

4. n'ont fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique datant de moins de deux ans ;

5. ont fait l'objet des permis d'urbanisme suivants, délivrés après janvier 1980 :

- N° Registre communal des PU : 77/89

Ce permis a été délivré le 28 décembre 1977 à Monsieur Charles VAN DER EECKEN en vue de la construction d'une porcherie d'élevage ;

- N° Registre communal des PU : 85/46

Ce permis a été délivré le 05 août 1985 à Monsieur et Madame GODART-AVICO en vue de la construction de 6 poulaillers ;

- N° Registre communal des PU : 05/35

Ce permis a été délivré le 28 juillet 2005 à Monsieur Philippe GRAFE en vue de la construction d'un bâtiment pour la promotion et la production viticole ;

- N° Registre communal des PU : 11/04

Ce permis a été délivré le 26 juillet 2011 à Monsieur Philippe GRAFE en vue de l'aménagement de trois appartements et d'une salle de séminaire ;

Remarque : ce permis a fait l'objet d'un recours par les demandeurs auprès du Gouvernement Wallon, celui-ci ayant accepté le recours. Un recours contre la décision du Ministre déposé par la commune est actuellement en cours d'instruction au Conseil d'Etat ;

6. ne sont pas raccordables à l'égout selon les prévisions actuelles. Les parcelles ne sont reprises dans aucune zone spécifique au P.A.S.H., dès lors, elles sont assimilées à la zone d'assainissement autonome ;

7. ne sont pas soumis à l'application d'un règlement régional d'urbanisme ;

8. bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux à l'exception de la parcelle cadastrée D 69N ;

9. sont concernés par une prise souterraine sur les parcelles cadastrées Bovesse B 303H2 et Emines D 69R pour une tuyauterie servant au transport de produits de gaz naturel, dans le cadre de la loi du 12 avril 1965 ;

10. sont traversés par une prise aérienne sur les parcelles cadastrées Bovesse B 303H2 et Emines D 69R pour une ligne à haute tension de 150Kv ;

11. sont concernés par un plan de remembrement (remembrement de Bovesse) institué par A.R. du 10 mars 1981 ;

12. ne sont pas concernés par :

- un plan ou un projet d'expropriation ou par un plan ou un projet de plan particulier d'aménagement ;

- une ordonnance d'insalubrité ;

- une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés ;

- un site Natura 2000 ;

- sauf erreur ou omission, des infractions à la législation sur l'urbanisme ou sur le droit de l'environnement ;

- un droit de préemption (article 175 du CWATUPE) ;

- un des périmètres visés aux articles 136 et 136 bis du CWATUPE ;

13. ne sont pas :

- inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du CWATUPE ;

- classés en application de l'article 196 du CWATUPE ;

- situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWATUPE ;

- situés dans une zone à risque d'inondations sur la carte dressée dans le cadre du plan P.L.U.I.E.S. pour être annexée à l'Arrêté du Gouvernement wallon adoptant la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique Meuse amont ;

On omet... ».

C. 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 dudit Code Wallon ;
ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'une mesure de classement ;
soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons à réaménager ;

soit repris dans le périmètre d'un lotissement autorisé ou d'un remembrement légal.

E.L'apporteur déclare en outre que les constructions ou aménagements qui auraient été réalisés de son chef relativement au bien apporté l'ont été, le cas échéant, après obtention des autorisations des autorités compétentes et qu'il n'a connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme en ce qui concerne le bien précité.

E. Que par application du décret du huit mai deux mille huit concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière visée par l'article 85, les périmètres visés à l'article 136 bis du CWATUPE.

Le Notaire soussigné informe les parties 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, § 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. ».

À ce sujet, l'apporteur déclare n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que les biens objet des présentes soient concernés par de telles mesures.

LOI SUR L'ASSURANCE CONTRE LES CATASTROPHES NATURELLES

L'attention de la partie acquéreur est attirée sur le contenu de l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre.

Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>.

L'apporteur déclare que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation nul et qu'à sa connaissance, le bien n'a jamais fait l'objet d'inondations.

GESTION DE SOLS POLLUES — OBLIGATIONS LIEES A LA PRESENCE DE DECHETS

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

la présence de terre polluée 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 en résumé celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, etc ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, etc ...) à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du Décret du vingt-sept juin mil neuf cent nonante-six relatif aux déchets, et des articles 167 à 171 du C.W.A.T.U.P.E. relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du Décret fiscal du vingt-deux mars deux mille sept favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du Décret du six mai mil neuf cent nonante-neuf relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (Moniteur belge du vingt-quatre avril deux mille sept) ;

- en l'état du droit, il n'existe pas d'autre dispositif normatif (spécifique) en vigueur, qui prescrive des obligations en termes 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 l'apporteur à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

Dans ce contexte, considérant l'état actuel des mœurs, l'apporteur déclare qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible et utile, sans pour autant que la S.P.R.L. « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE » exige de lui des investigations complémentaires (analyse du sol par un bureau agréé, etc ...), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien apporté soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à sa destination actuelle.

QUATRIEME RESOLUTION — REMUNERATION DE L'APPORT

Cet apport est rémunéré par la création et l'attribution, à Monsieur GRAFE Philippe et Madame DESGAIN Chantal, prénommés, de deux mille (2.000) parts sociales nouvelles sans désignation de valeur nominale de la S.P.R.L. « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE », entièrement libérées.

CINQUIEME RESOLUTION — CONSTATATION DE LA REALISATION EFFECTIVE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les membres de l'assemblée requièrent le notaire soussigné d'acter que l'augmentation de capital est intégralement souscrite et que chaque part sociale nouvelle est entièrement libérée. Le capital est dès lors porté de deux cent mille euros (200.000 EUR) à quatre cent cinquante mille euros (450.000 EUR).

SIXIEME RESOLUTION — AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN ESPECES

L'assemblée décide d'augmenter le capital par apport en espèces à concurrence de cinq cent mille euros (500.000 EUR), pour le porter de quatre cent cinquante

mille euros (450.000 EUR) à neuf cent cinquante mille euros (950.000 EUR), apport rémunéré par la création et l'attribution de quatre mille (4.000) parts sociales nouvelles sans désignation de valeur nominale de la S.P.R.L. « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE », du même type, et jouissant des mêmes droits et avantages que les parts sociales existantes, sauf qu'elles ne participeront que prorata temporis aux résultats de la société pour l'exercice en cours.

SEPTIEME RESOLUTION - DROIT DE SOUSCRIPTION

PREFERENTIELLE

Ici interviennent tous les associés, dont l'identité précède, savoir Monsieur GRAFE Philippe, Madame DESGAIN Chantal et Mesdames GRAFE Pascale, Sharmila et Radjani, lesquels déclarent renoncer à titre individuel et de manière expresse et irrévocable à exercer leur droit légal de souscription préférentielle consacré par le Code des Sociétés, réservant le bénéfice de l'augmentation aux souscripteurs ci-après désignés.

HUITIEME RESOLUTION - SOUSCRIPTION -LIBERATION

Et à l'instant interviennent Messieurs WUYTS Fabrice Christian Jean-Pierre, né à Braine-l'Alleud le douze mai mil neuf cent soixante-cinq (numéro national 650512-19569), époux de Madame LEMAGNE Carine, domicilié à 1421 Braine-l'Alleud, avenue de la Tendraise 9, et WUYTS Emmanuel Jacques Maurice, né à Ixelles le vingt-six juillet mil neuf cent septante-trois (numéro national 730726-05172), célibataire, domicilié à 1654 Beersel, Torleylaan 63,

Lesquels, après avoir entendu lecture de tout ce qui précède, déclarent avoir parfaite connaissance des statuts et de la situation financière de la S.P.R.L. « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE ».

Ils déclarent souscrire quatre mille (4.000) parts sociales nouvelles, créées et attribuées à titre de rémunération d'un apport en espèces à la S.P.R.L. « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE » au prix total de cinq cent mille euros (500.000 EUR), Monsieur WUYTS Fabrice à concurrence de trois mille deux cents (3.200) parts sociales nouvelles et Monsieur WUYTS Emmanuel à concurrence de huit cents (800) parts sociales nouvelles.

Les souscripteurs déclarent et tous les membres de l'assemblée reconnaissent, que la totalité des parts sociales ainsi souscrites est libérée intégralement par un versement en espèces qu'ils ont effectué au compte numéro BE59 7320 3245 3726 auprès de CBC Banque, ouvert au nom de la S.P.R.L. « DOMAINE VITICOLE PHILIPPE GRAFE », de sorte que cette dernière a dès à présent de ce chef à sa disposition une somme de cinq cent mille euros (500.000 EUR).

Une attestation de ce dépôt en date du deux avril deux mille quatorze a été remise au notaire soussigné.

NEUVIEME RESOLUTION - CONSTATATION DE LA REALISATION EFFECTIVE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Tous les membres de l'assemblée requièrent le notaire soussigné d'acter que l'augmentation de capital est réalisée, que chaque part sociale nouvelle est intégralement souscrite et libérée et que le capital est effectivement porté à neuf cent cinquante mille euros (950.000 EUR), et

est représenté par huit mille (8.000) parts sociales, sans mention de valeur nominale, entièrement souscrites et intégralement libérées.

DIXIEME RESOLUTION — NOMINATION D'UN GERANT STATUTAIRE

L'assemblée décide de nommer Monsieur WUYTS Fabrice, prénommé, à la fonction de gérant statutaire de la société pour la durée de celle-ci, ce qu'il accepte expressément.

ONZIEME RESOLUTION — MODIFICATION DES STATUTS

Volet B - Suite

L'assemblée décide de modifier les articles premier, cinq, seize et dix-sept des statuts sociaux respectivement intitulés « Dénomination », « Capital », « Nomination du gérant » et « Pouvoirs du (des) gérant(s) » et d'insérer un article onze bis intitulé « Droit de suite » comme stipulé à l'ordre du jour :

"Article premier. Dénomination :

La société est formée sous la dénomination "DOMAINE VITICOLE GRAFE-WUYTS". La dénomination doit toujours être précédée ou suivie des mots "Société Privée à Responsabilité Limitée", ou en abrégé "SPRL".

"Article cinq. Capital :

Le capital social est fixé à la somme de neuf cent cinquante mille euros (950.000 EUR) divisé en huit mille (8.000) parts sociales sans mention de valeur nominale, représentant chacune un/huit millième du capital social, entièrement libérées.

Lors de la constitution de la société aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis JADOUL, Notaire associé de résidence à Namur, en date du onze février deux mille trois, le capital s'élevait à deux cent mille euros (200.000 EUR) représenté par deux mille parts sociales représentant chacune un/deux millième (1/2.000ème) du capital social, libérées à concurrence de cinquante pour cent (50 %) lors de la constitution de la société.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Thibaut de PAUL de BARCHIFONTAINE, Notaire associé de résidence à Namur, en date du deux avril deux mille quatorze, l'assemblée des associés a décidé d'augmenter le capital à concurrence de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR), pour le porter de deux cent mille euros (200.000 EUR) à neuf cent cinquante mille euros (950.000 EUR), par la création de six mille (6.000) parts sociales nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les parts sociales existantes, sauf qu'elles ne participeront que prorata temporis aux résultats de la société pour l'exercice en cours".

"Article seize. Nomination du gérant :

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non associés, également qualifiés "la gérance", lesquels ont seuls la direction des affaires sociales.

La durée de leurs fonctions n'est pas limitée.

Monsieur Philippe GRAFE, prénommé, est nommé gérant de la société pour la durée de celle-ci, ce qu'il accepte expressément.

Monsieur Fabrice WUYTS est nommé gérant de la société pour la durée de celle-ci, ce qu'il accepte expressément.

L'assemblée générale pourra nommer un ou plusieurs autres gérants".

"Article dix-sept. Pouvoirs du (des) gérant(s) :

Conformément aux articles 257 et 258 du Code des Sociétés, le gérant Monsieur Philippe GRAFE peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social de la société, sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

Toutefois, pour des opérations ou des décisions dont le montant dépasse dix mille euros (10.000 EUR) ou pour des décisions relatives à des recrutements ou à des investissements, l'accord unanime des deux gérants est requis.

Le gérant représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant.

Il peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire".

"Article onze bis. Droit de suite :

Toute cession de titres de la société qui conduirait, le cas échéant avec d'autres cessions, à l'acquisition par un (des) tiers de plus de 50% des parts sociales de la société devra immédiatement être notifiée à la gérance.

Dès qu'elle en aura connaissance, cette dernière notifiera la (les) transaction(s) précitée(s) à toutes les parties ayant conservé des titres de la société.

Ces dernières pourront, dans les trois mois de cette notification, exercer un droit de suite, c'est-à-dire exiger du (des) tiers précité(s), qu'il(s) acquiert(ent) l'intégralité de ses (leurs) titres en adressant à cet effet un écrit à l'assemblée générale de la société.

Le prix de vente de titres de la société découlant de l'exercice par une partie de son droit de suite correspondra au prix auquel le tiers-acquéreur aura acquis sa participation majoritaire dans le capital de la société".

DOUZIEME RESOLUTION — POUVOIRS

L'assemblée décide de conférer aux gérants tous pouvoirs pour l'exécution des résolutions qui précèdent.

VOTE

Les résolutions qui précèdent ont été prises successivement et séparément adoptées à l'unanimité des voix.

Déposés en même temps:

- expédition de l'acte;
- coordination des statuts;
- attestation bancaire