

**Volet B****Copie à publier aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réserv
au
Monite
belge***15114356***Tribunal de commerce de Charleroi
ENTRE LE**29 JUL. 2015**Greffier
Le Greffier

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 07/08/2015 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0423.286.818

Dénomination

(en entier) : **COGEAF**

(en abrégé) :

Forme juridique : société anonyme

Siège : Fleurus section Fleurus (6220), Chaussée de Charleroi, numéro 253
(adresse complète)**Objet(s) de l'acte : Augmentation de capital**

D'un acte reçu par le Notaire Jean-François GHIGNY, à Fleurus le 16 juin 2015, en cours d'enregistrement, il résulte que les associés de la SA "COGEAF" ont pris les résolutions suivantes à l'unanimité des voix :

1. Rapports.

A l'unanimité l'assemblée dispense le Président de donner lecture des rapports dont questionci-après, chaque actionnaire reconnaissant avoir reçu un exemplaire de ces rapports et en avoir pris connaissance:

L'assemblée prend acte des rapports imposés par la loi, étant :

a) Le rapport dressé par Monsieur Philippe BERIOT, réviseur d'entreprises, représentant la ScPRL « REWISE », conformément à l'article 602 du Code des Sociétés.

Ce rapport conclut comme suit :

« L'apport en nature lors de l'augmentation de capital de la SA « COGEAF » effectué d'une part par Monsieur Vincente MILLAN SANCHEZ et son épouse Madame Claudette CLAESSENS et d'autre part par Monsieur André VAUSE et son épouse Madame Josefa MILLAN SANCHEZ, consiste en une parcelle de terrain grevée d'un bail emphytéotique, valorisée à un montant de 86.832,00 EUR. Aucune dette n'est cédée par les apporteurs dans le cadre du présent rapport.

L'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature et que le conseil d'administration de la société est responsable de l'évaluation du bien apporté, ainsi que de la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie de l'apport en nature :

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

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

b. sous réserve de l'accord de l'organisme financier, créancier hypothécaire de la société bénéficiaire, COGEAF SA, sur le transfert la parcelle de terrain grevée d'un bail emphytéotique par voie d'apport, le mode d'évaluation de l'apport en nature retenu par les parties, à savoir une valeur conventionnelle, est dans le cadre spécifique de cette opération, justifié par les principes de l'économie d'entreprise ; et la valeur d'apport découlant de ce mode d'évaluation correspond au moins au pair comptable des actions à émettre en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué. En effet, les apporteurs agissent en pleine connaissance de cause de sorte que les droits et obligations respectifs des parties intervenantes sont complètement fixés.

c. la rémunération de l'apport en nature consiste en 108 actions de la société « COGEAF », sans désignation de valeur nominale, attribuées à Monsieur MILLAN SANCHEZ, à Madame Claudette CLAESSENS, à Monsieur André VAUSE et à Madame Josefa MILAN SANCHEZ, à concurrence de 27 actions individuelles chacun. La rémunération en actions nouvelles est conventionnelle mais parfaitement connue par les parties intervenantes. Elle ne nuit au tiers en aucune manière.

d. nous croyons enfin utile de rappeler que conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, notre mission ne consiste pas à émettre un jugement sur la légitimité et l'équité de l'opération et que, en d'autres mots, notre rapport n'est pas une « fairness opinion ».

Fait à Gozée, le 28 septembre 2014 » »

b) Le rapport du conseil d'administration dressé conformément à l'article 602 du Code des Sociétés ne s'écartera pas des conclusions du rapport du réviseur.

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 que ces rapports ne resteront pas annexés au présent procès-verbal mais déposés en originaux au greffe du tribunal de commerce en même temps qu'une expédition des présentes.

2. Augmentation du capital.

a) Décision

L'assemblée décide d'augmenter le capital par apport du bien, suivant, aux valeurs, rémunérations et conditions ci-après.

Description de l'apport.

Ville de Fleurus – première division – section Fleurus

Une parcelle de terrain, grevée du bail d'emphytéotique dont question ci-après, sise Chaussée de Gilly, au lieu-dit « Vieux Campinaire », actuellement reprise au cadastre section C numéro 385 Z pour une contenance de dix-sept ares cinquante centiares (17 ares 50 ca).

Observation : ledit bien était précédemment cadastré section C partie du numéro 383 B 2 pour une contenance mesurée de dix-sept ares cinquante centiares.

Appartenant à :

Monsieur MILLAN SANCHEZ Vincente, né à Pennarroya-Pueblonuevo (Espagne), le sept décembre mil neuf cent quarante-quatre (registre national 44.12.07-209.07) et son épouse Madame CLAESSENS Claudette Germaine Ghislaine, née à Ottignies, le vingt-deux juillet mil neuf cent quarante-quatre (registre national 44.07.22-252.61) domiciliés ensemble à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rue de l'Invasion 24. Lesquels déclarent être mariés à Ottignies le dix-huit avril mil neuf cent soixante-six sous le régime légal à défaut d'avoir fait précéder leur union de conventions anténuptiales, régime non modifié à ce jour.

2. Monsieur VAUSE André, né à Châtelineau, le vingt février mil neuf cent quarante-sept (numéro national : 470220-123-84) et son épouse Madame MILLAN SANCHEZ Josefa, née à Pennarroya-Pueblonuevo, le dix-sept janvier mil neuf cent quarante-huit, (registre national : 480117-110.07), domiciliés à Fleurus section Fleurus, chaussée de Gilly, 253, lesquels déclarent s'être mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage, non modifié à ce jour.

Origine de propriété.

Ce bien appartient aux époux MILLAN SANCHEZ-CLAESSENS et aux époux VAUSE-MILLAN SANCHEZ pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée « Arthur Montreuil » de Lodelinsart aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Briquet à Fleurus le 13 juin 1983.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Briquet de Fleurus en date du 27 janvier 1984, transcrit au premier bureau des hypothèques de Charleroi le 19 mars 1984, volume 8289 numéro 3, les époux MILLAN SANCHEZ-CLAESSENS et les époux VAUSE-MILLAN SANCHEZ ont loué ledit bien à la société anonyme COGEAF, à titre de bail emphytéotique, pour une durée de vingt-sept ans, prenant cours le 1er janvier 1984 et finissant le 31 décembre 2011.

Ce bail a été prolongé de commun accord entre les parties aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François Ghigny soussigné le 23 décembre 2011, de manière à ce qu'il prenne fin le trente et un décembre deux mil douze.

Ce bail a été prolongé une seconde fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François Ghigny soussigné le 30 novembre 2012, de manière à ce qu'il prenne fin le trente et un décembre deux mil quinze.

Occupation

Le terrain est occupé par la société anonyme COGEAF, en vertu du bail emphytéotique dont question ci-avant.

Situation hypothécaire.

Les apporteurs déclarent apporter le bien avec la garantie ordinaire de fait et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes, hypothèques, privilèges ou charges quelconques à l'exception d'une inscription prise au premier bureau des hypothèques de Charleroi le 29 juillet 1991, volume 4871 numéro 4, pour sûreté de la somme de neuf millions de francs belges (9.000.000 BEF) ou deux cent vingt-trois mille cent quatre euros et dix-sept cents (223.104,17 EUR) en principal et neuf cent mille francs belges (900.000 BEF) ou vingt-deux mille trois cent dix euros et quarante-deux cents (22.310,42 EUR) en accessoires, en vertu d'un acte d'ouverture de crédit reçu par le notaire Maryelle Van den Moortel de Overijse le 16 juillet 1991.

Cette inscription a été prise tant contre Monsieur et Madame VAUSE-MILLAN et Monsieur et Madame MILLAN CLAESSENS que contre la société anonyme COGEAF.

Les apporteurs déclarent que l'inscription ci-dessus a été prise en faveur de CBC Banque SA, pour sûreté de toutes dettes actuelles et futures dont la société anonyme COGEAF, lui est ou serait redevable en raison de l'ouverture de crédit qui lui a été consentie par cette banque.

En aucun cas, il n'y aura donc de prise en charge par la société anonyme COGEAF d'une dette propre des apporteurs.

Par son courrier électronique du 3 octobre 2014, la CBC a marqué son accord sur le présent apport.

Evaluation de l'apport.

Compte tenu des modes d'évaluation retenus, les parties déclarent que l'apport du bien ci-avant décrit est évalué à la somme de quatre-vingt-six mille huit cent trente-deux euros (86.832 EUR)

Rémunération de l'apport.

Compte tenu de l'évaluation ci-avant et de l'estimation des actions, les parties sont convenues de la rémunération suivante :

L'apport est réalisé moyennant l'attribution de cent six (106) actions nouvelles, de même droits et avantages que les anciens titres.

Conditions de l'apport.

1. Etat de l'immeuble apporté. L'immeuble prédécrit est délaissé dans l'état où il se trouve et comme il se comporte et poursuit, sans garantie de la mitoyenneté ou non mitoyenneté des murs et clôtures, avec les droits et les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre, sans que la présente disposition puisse conférer à des tiers plus de droits que ceux fondés en titres réguliers non prescrits ou sur la loi. L'apporteur garantit l'absence de servitude non apparente et/ou discontinue grevant l'immeuble apporté autre que celles qui seraient éventuellement mentionnées dans le présent acte.

2. Contenance. La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie, le plus ou le moins, excédât un vingtième, étant au profit ou à la perte de la société bénéficiaire de l'apport. La désignation cadastrale est faite à titre administratif et documentaire mais sans garantie.

3. Propriété Jouissance. La société a la propriété de l'immeuble à compter de ce jour. Elle en a la jouissance à compter de ce jour également, à charge de supporter à compter du même moment toutes taxes, charges et contributions y relatives.

4. Dommages causés à l'immeuble apporté. La société est subrogée dans tous les droits et actions de l'apporteur contre tous tiers du chef de tous dommages causés à l'immeuble par quelque cause que ce soit et notamment par l'exploitation des mines. L'apporteur n'a souscrit aucune convention à ce sujet.

5. Frais. Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de la société.

6. Statut administratif.

I :Mentions et déclarations prévues aux articles 85, 135, 136 et 150bis du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUP(E))

a)Information circonstanciée

1)Les comparants, ainsi qu'il résulte notamment des informations fournies par la commune, déclarent que :

« Le bien en cause :

2. est situé – dans un périmètre SAR -52021-SAE-0002-01-C76- -« Bois Communal » approuvé par Arrêté Royal en date du 21/09/1973 - en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10.09.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

12. a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) après le 1er janvier 1977 :

Autorisation délivrée par le Collège échevinal en date du 15/06/1983 en vue de la construction d'un atelier et d'une conciergerie ;

Autorisation délivrée par le collège échevinal en date du 10/10/2000, à la sa COGEAF, en vue de l'extension d'un hall industriel.

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

27. est susceptible d'être situé dans une zone soumise à des impositions aéroportuaires. ... (on omet)

29. est situé en Zone d'Initiative Privilégiée (Z.I.P. » approuvée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994.)

34. est repris au plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), en zone d'épuration collective, actuellement susceptible d'être raccordable à l'égout ;

35. est desservi par une voirie en béton;

36. est susceptible d'être soumis à un alignement d'une route de la Région Wallonne. ... (on omet)

Les informations et prescriptions ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. ... (on omet). »

Les informations fournies par l'administration communale l'ont été sur base de la lettre reçue de la commune de Fleurus, en date du 3 septembre 2014.

b)Permis d'environnement

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'a 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 Décret relatif au permis d'environnement du onze mars mil neuf cent nonante-neuf.

c)Absence d'engagement des comparants – Infraction urbanistique

Les comparants déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er.

Ils ajoutent que le bien ne recèle à leur connaissance aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés à leur initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

d)Information générale

Il est en outre rappelé que :

-Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er, et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

-Il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme ;

-L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;

II :Les comparants déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est :

-Ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;

-Ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;

-Ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

-Ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

-Ni soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

-Pas l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

-Pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économiques désaffectés ;

-Pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

III : Zone vulnérable – Décret « Seveso »

Un article 136 bis a été inséré au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, par décret wallon du huit mai deux mille huit entré en vigueur le premier juin deux mille huit, stipulant notamment que « Le Gouvernement arrête les périmètres des zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement ou des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement visées à l'article 31, §2 ».

A ce jour, aucun périmètre n'a été arrêté en application dudit article 136bis mais des dispositions transitoires sont prévues dans le susdit décret.

IV : Etat des sols.

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

1. La présence des 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 en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaires,...), 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.

Parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, 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 historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense.

2. pour autant, en l'état du droit,

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

- de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de "bonne foi" oblige la partie venderesse non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

B. Dans ce contexte, dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, les comparants déclarent de bonne foi :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne ;

3. qu'aucune étude du 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.

b) Souscription et libération : réalisation de l'apport.

Interviennent aux présentes : Madame CLAESSENS Claudette et Madame MILLAN SANCHEZ Josefa, préqualifiées.

Les époux MILLAN SANCHEZ-CLAESSENS et les époux VAUSE-MILLAN SANCHEZ font les déclarations suivantes:

Ils ont assisté à la présente réunion depuis son ouverture en qualité de candidats apporteurs et ont parfaite connaissance des résolutions arrêtées et des points encore à l'ordre du jour. Ils ont parfaite connaissance des dispositions statutaires et de la situation financière de la société, telle que reprise dans le rapport du réviseur dont question ci-avant.

Les apporteurs marquent expressément leur accord quant à ce mode d'évaluation.

Ils décident d'apporter le ou les biens décrits et évalués ci-dessus, pour la rémunération et aux conditions décidées par l'assemblée. A cet effet, les époux MILLAN SANCHEZ-CLAESSENS souscrivent cinquante-trois (53) actions nouvelles au prix de quarante-trois mille quatre cent seize euros (43.416 EUR).

Les époux MILLAN SANCHEZ-CLAESSENS souscrivent cinquante-trois (53) actions nouvelles au prix de quarante-trois mille quatre cent seize euros (43.416 EUR).

Ils reconnaissent que les actions nouvelles seront en tous points identiques aux actions existantes, elles seront de même catégorie et jouiront des mêmes droits et avantages que les actions existantes, elles prendront part au résultat de l'entreprise à dater de ce jour.

Le capital social sera ainsi augmenté à concurrence de quatre-vingt-six mille huit cent trente-deux euros (86.832 EUR) et porté à cent quarante-huit mille huit cent trente-deux euros (148.832 EUR).

c) Constatation de la réalisation de l'augmentation du capital.

L'assemblée constate que la décision de l'assemblée d'augmenter le capital dans les conditions fixées ci-dessus a été mise en œuvre par l'apport et la souscription corrélatives intervenus, que le souscripteur, a dûment et entièrement libéré sa souscription, que chacune des cent six actions a été souscrite, libérée à concurrence de cent pour cent et incorporée au capital social.

Volet B - Suite

3. Modification des statuts.

L'assemblée décide de modifier l'article 5 statuts pour le mettre en concordance avec les résolutions qui précèdent, de sorte que cet article sera dorénavant libellé comme suit :

« Article 5

Le capital social est fixé à la somme de cent quarante-huit mille huit cent trente-deux euros (148.832 EUR).

Il est divisé en quatre cent six (406) actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/quatre cent sixième du capital social.

Lors de la transformation de la société, le capital social était fixé à deux millions de francs et représenté par trois cent actions sans désignation de valeur nominale.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du vingt-huit juin deux mil un, tenue devant Maître Marc GHIGNY, Notaire à Fleurus, le capital social a été porté à deux millions cinq cent un mille septante-quatre francs (2.501.074,-), par incorporation d'une somme de cinq cent un mille septante-quatre francs (501.074,-) à prélever sur les bénéfices reportés de la société, sans émission de nouvelles actions.

Par décision de la même Assemblée générale, le libellé du capital a été converti en euros.

Par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 6 octobre 2014 (lire 16 juin 2015), tenue devant Maître Jean-François Ghigny, Notaire à Fleurus, le capital social a été augmenté de quatre-vingt-six mille huit cent trente-deux euros (86.832 EUR) pour le porter de soixante-deux mille euros (62.000 EUR) à cent quarante-huit mille huit cent trente-deux euros (148.832 EUR) avec émission de cent six actions sans désignation de valeur nominale.

Toutes les actions nouvelles ont été souscrites et entièrement libérées. »

4. Pouvoirs du conseil d'administration pour l'exécution des résolutions qui précèdent.

L'assemblée confère tous pouvoirs au conseil d'administration pour l'exécution des résolutions qui précèdent et notamment la coordination des statuts.

Déposé en même temps qu'une expédition de l'acte de liquidation ainsi que les rapports et les statuts coordonnés.

Jean-François GHIGNY

Notaire à Fleurus