



Volet B

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



16026188

Déposé au greffe du tribunal de
commerce de Liège, division Dinant, le

05 FEV. 2016

Le greffier

Greffé

N° d'entreprise : 0441.915.964

Dénomination

(en entier) : **SERINCHAMPS**

(en abrégé) :

Forme juridique : Société anonyme

Siège : 5580 Rochefort, Rue de Montainpré, 29

(adresse complète)

Objet(s) de l'acte : Scission partielle de la sa Serinchamps, sans dissolution, par absorption par la sa Vignée Properties

D'un acte reçu par le notaire Antoine Fripiat, à Wellin, le 30 octobre 2015, enregistré à Dinant AA le 17 novembre 2015, Référence 5, Volume 000 Folio 000 Case 12259, droits perçus, 50,00 euros, Le receveur, s'est tenue l'assemblée générale de la société, laquelle a décidé :

Exposé

Monsieur le Président expose et requiert le Notaire soussigné d'acter ce qui suit :

I- La présente assemblée a pour ordre du jour :

I.1. Examen des documents et rapports mis gratuitement à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions de l'article 733 du Code des Sociétés, à savoir :

I.1.1. Le projet de scission partielle par absorption établi par les administrateurs de la SA « SERINCHAMPS » et les administrateurs de la SA « VIGNEE PROPERTIES », ayant son siège social à 5580 Rochefort, rue de Montainpré 29, inscrite au registre des personnes morales de Dinant sous le numéro 0440.280.921

I.1.2. Conformément à l'article 734 du Code des Sociétés, proposition de renoncer à l'application des articles 730 et 733 du Code des Sociétés, le texte des deux premiers alinéas dudit article 734 étant ici littéralement reproduit :

« Les sociétés participant à la scission peuvent ne pas appliquer les articles 730 (...) et 733, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports, si tous les actionnaires et tous les porteurs de titres conférant un droit de vote à l'assemblée générale renoncent à leur application.

Cette renonciation est établie par un vote exprès à l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la participation à la scission. »

I.1.3. Conformément à l'article 731 § 1 alinéa 6 du Code des Sociétés, proposition de renoncer au rapport révisoral prévu à l'article 731, du Code des Sociétés,

I.2 Proposition d'approuver l'augmentation du capital social de la société à scinder partiellement par incorporation des réserves immunisées à concurrence de DIX HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18.600,00€)

I.3. Proposition d'approuver la scission partielle par absorption conformément au projet précité, et par conséquent, le transfert, sans dissolution de la SA « SERINCHAMPS », d'une partie de son avoir social, activement, vers la SA VIGNEE PROPERTIES.

Etant précisé que :

1.3.1 les éléments d'actif et de passif et les éléments de capitaux propres seront repris dans la comptabilité de la société bénéficiaire, la SA VIGNEE PROPERTIES, à la valeur pour laquelle ils figuraient dans les comptes de la présente société scindée à la date du 31 décembre 2014.

1.3.2. du point de vue comptable, les opérations de la présente société scindée sont considérées comme accomplies pour compte de la société bénéficiaire, la SA VIGNEE PROPERTIES, à dater du 1er janvier 2015 à 0h00', de telle sorte que toutes les opérations faites après cette date seront aux profits et risques de la société bénéficiaire, la SA VIGNEE PROPERTIES, à charge pour cette dernière d'exécuter tous les engagements et obligations de la société scindée se rapportant aux éléments d'actif et passif transférés.

1.3.3. en vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine de la société scindée, dans la mesure où la répartition ne serait pas suffisamment précise, soit parce que l'attribution faite serait susceptible d'interprétation, soit parce qu'il s'agit d'éléments du patrimoine n'ayant pas été repris dans le relevé des éléments attribués par suite d'omissions ou de négligences, et expressément convenus, eu égard aux dispositions de l'article 729 du Code des sociétés, que tous les actifs dont il n'est pas établi avec certitude à qui ils sont attribués, resteront propriété de la société scindée, la SA SERINCHAMPS

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 18/02/2016 - 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

1.3.4. Le rapport d'échange est fixé à 2.532 actions de la société partiellement scindée contre 750 parts sociales nouvelles de la société absorbante sans mention de valeur nominale qui prendront part aux résultats et auront jouissance dans la société bénéficiaire, à compter de la réalisation effective de la scission, de sorte qu'il sera créé et attribué au total 750 parts sociales nouvelles de la société bénéficiaire en échange des 2.532 actions existantes dans la société scindée, et d'une soule de sept euros (7,00€).

1.3.5 Tant la société absorbante que la société SERINCHAMPS se désintéresseront respectivement des recours exercés contre l'une d'entre elles par des tiers relativement à la partie du patrimoine de la société scindée transférée à l'autre.

1.4. Constatation relativement aux articles 738 et 728, alinéa 2, 8° du Code des Sociétés.

1.5. Description des éléments à transférer

1.6. Description des effets de la scission

1.7. Décharge aux administrateurs et commissaire.

1.8. Pouvoirs d'exécution et de constatation.

II. Le projet de scission prérapporté a été établi par les administrateurs de la société à scinder en date du 24 juillet 2015, et a été déposé au greffe du Tribunal de commerce de Dinant en date du 13 août 2015.

Le dépôt susdit a été publié par extraits aux Annexes du Moniteur Belge en date du 18 août 2015 sous la référence 0123121.

Les actionnaires déclarent avoir pris connaissance du rapport établi par la ScPRL Leboutte, Mouhib & C°, représenté par Monsieur Dany Leboutte, Réviseur d'entreprises, dont les bureaux sont établis à 4020 Liège, quai des Ardennes, 7, en date du 29 octobre 2015, lequel rapport conclut comme suit, textuellement reproduit :

« L'apport en nature effectué par la S.A. SERINCHAMPS, société scindée, à l'occasion de l'augmentation de capital de la S.A. VIGNEE PROPERTIES, résulte de la scission partielle de la S.A. SERINCHAMPS, ayant pour effet la transmission d'une partie du patrimoine de celle-ci, tant les droits que les obligations, à la société absorbante, la S.A. VIGNEE PROPERTIES, sans que la S.A. SERINCHAMPS soit dissoute ni cesse d'exister.

Cet apport, dont la valeur a été fixée à 18.600 EUR, sera rémunéré par l'attribution de 750 actions sans désignation de valeur nominale et entièrement libérées de la société S.A. VIGNEE PROPERTIES, sur présentation des 2.532 actions de la SA SERINCHAMPS en application d'un rapport d'échange de 1 action nouvelle de la société absorbante pour 3,376 actions de la société partiellement scindée.

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 le conseil d'administration de la société est responsable de l'évaluation des biens apportés, ainsi que de la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie de l'apport en nature ;

b) La description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précisions et de clarté ;

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 au pair comptable des actions à émettre en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.

Nous croyons enfin utile de rappeler que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération. En d'autres termes, notre rapport ne consiste pas en une « fairness opinion ».

Les actionnaires déclarent par ailleurs avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration de la société absorbante du 29 octobre 2015.

Un exemplaire de ces rapports sera déposé auprès du Tribunal de commerce compétant.

III. Les documents mentionnés à l'article 733 du Code des Sociétés, à l'exclusion des rapports visés aux articles 730 dudit Code, ont été tenus à la disposition des actionnaires au siège de la société à scinder un mois au moins avant la tenue de la présente assemblée. Les administrateurs n'étaient pas tenus de procéder :

- à l'actualisation des informations déjà communiquées ;

- à la rédaction d'un état comptable intermédiaire ;

- à la production des comptes annuels et rapport y afférents, les comptes annuels n'ayant pas été clôturés préalablement à la scission par absorption.

IV. L'intégralité du capital étant représentée, l'assemblée est en droit de statuer valablement sur son ordre du jour.

V. Pour être admises, les propositions à l'ordre du jour doivent recueillir les majorités prévues par la loi et les statuts, chaque part donnant droit à une voix.

VI. La présente société ne fait pas appel public à l'épargne.

VII. La présente société n'a émis ni titre sans droit de vote, ni titre non représentatif du capital, ni obligation, ni droit de souscription sous quelque forme que ce soit.

VIII- Le montant, en l'étude du notaire instrumentant, des frais, dépenses, rémunérations ou charges, entraînés directement ou indirectement par la scission, s'élève à la somme de quatre mille quatre cent soixante-huit euros un cent (4.468,01) – hors frais et honoraires des éventuels conseils externes, laquelle somme est entièrement à charge de la société «SERINCHAMPS»..

S'agissant de provision, l'éventuel trop perçu par le notaire reviendra à celui qui en aura assumé l'avance.

Tous les autres frais, impôts (en ce compris l'impôt des sociétés, la TVA, les droits d'enregistrement et le précompte mobilier) liés directement ou indirectement à la présente scission et liés au résultat de la société sont exclusivement à charge de la Société anonyme « VIGNEE PROPERTIES », société absorbante, comme mentionné dans le projet de scission.

Contrôle de légalité

Le Notaire soussigné atteste, en application de l'article 737 du Code des Sociétés, l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente société dans le cadre de la scission envisagée.

Constatation de la validité de l'assemblée

Tout ce qui précède ayant été vérifié par le bureau, l'assemblée constate qu'elle est valablement constituée et apte à statuer sur son ordre du jour.

RESOLUTIONS

L'assemblée adopte ensuite par votes distincts, les résolutions suivantes :

Première résolution – Confirmation de la prise de connaissance du projet de scission partielle par absorption

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 734 du Code des Sociétés, à l'application des articles 730 et 733 du Code des Sociétés, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports.

Les actionnaires reconnaissent par ailleurs avoir eu parfaite connaissance du projet de scission établi par les administrateurs 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 partielle par absorption dont les actionnaires déclarent avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu copie préalablement aux présentes.

L'assemblée confirme renoncer au rapport du réviseur visé à l'article 731 du Code des Sociétés conformément à l'article 731 alinéa 6 du Code des Sociétés.

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

Deuxième résolution - Condition préalable d'augmentation du capital social de la société à scinder partiellement par incorporation des réserves immunisées à concurrence de DIX HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18.600,00€)

Le capital social de la SA SERINCHAMPS sera augmenté à concurrence de DIX-HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18.600,00 €) pour le porter de SOIXANTE-SEPT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SIX EUROS QUARANTE CENTS (67.666,40€) à QUATRE-VINGT-SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SIX EUROS QUARANTE CENTS (86.266,40€) par incorporation de capital d'un montant de DIX HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18.600,00€) prélevé sur les réserves immunisées de la société.

Le nombre d'actions représentant le capital restant inchangé.

En suite de cette résolution, l'assemblée générale décide de modifier l'article CINQ des statuts, comme suit :

ARTICLE CINQ : Le capital est fixé à quatre-vingt-six mille deux cent soixante-six euros quarante cents (86.266,40), représenté par deux mille cinq cent trente-deux (2.532) actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/deux mille cinq cent trente-deuxième (1/2.532) du capital social.

Initialement, le capital social s'élevait à vingt-cinq millions trois cent vingt mille francs belges (25.320.000,- BEF) représenté par deux mille cinq cent trente-deux actions sans désignation de valeur nominale entièrement souscrites et libérées et représentant chacune un / deux mille cinq cent trente-deuxième du capital.

Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire venu devant le Notaire associé André Stany Lambinet, à Ciney, en date du vingt-et-un décembre deux mil six, le capital social a été réduit à soixante-sept mille six cent soixante-six euros et quarante cents (67.666,40,- €) représenté par deux mille cinq cent trente-deux actions sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un / deux mille cinq cent trente-deuxième du capital social.

Aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire venu devant le notaire Antoine Fripiat, à Wellin, le 30 octobre 2015, le capital social a été augmenté à concurrence de dix-huit mille six cents euros (18.600,00) pour le porter de soixante-sept mille six cent soixante-six euros quarante cents (67.666,40) à quatre-vingt-six mille deux cent soixante-six euros quarante cents (86.266,40), par prélèvement sur les réserves immunisées de la société et sans création de parts sociales nouvelles.

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

Troisième résolution – Décision de scission entraînant le transfert d'une partie de l'avoir social de la présente société à la société anonyme «VIGNEE PROPERTIES »

L'assemblée décide de la scission partielle de la présente société par voie de transfert d'une partie de son avoir social et ce, conformément aux conditions contenues dans le projet de scission précité, par absorption à la société anonyme «VIGNEE PROPERTIES », ayant son siège social à 5580 Rochefort, rue de Montainpré 29, inscrite au registre des personnes morales de Dinant sous le numéro 0440.280.921. Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Boute à Bruxelles en date du dix-neuf février mille neuf cent nonante, publié par extraits aux annexes du Moniteur Belge le vingt-trois septembre mille neuf cent nonante, sous le numéro 900329-72 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Philippe de Wasseige, à Rochefort, le premier juin deux mille six, publié par extraits aux Annexes du Moniteur Belge du huit novembre suivant, sous le numéro 2006-08-11/0130114.

Etant précisé que :

a) Les transferts se font sur base de la situation comptable de la société scindée arrêtée au 31 décembre 2014, les éléments d'actif et de passif et les éléments des capitaux propres seront repris dans la comptabilité de la société absorbante, la SA VIGNEE PROPERTIES à la valeur pour laquelle ils figuraient dans les comptes de la présente société à la date précitée.

b) D'un point de vue comptable, les opérations de la présente société scindée seront considérées comme accomplies pour compte de la société bénéficiaire, la SA VIGNEE PROPERTIES à dater du 1er janvier 2015 à 0h00' de sorte que toutes les opérations faites après cette date seront au profit et risque de la société

bénéficiaire, la SA VIGNEE PROPERTIES, à charge pour cette dernière d'exécuter tous les engagements et obligations de la société scindée se rapportant aux apports. La scission sera réalisée sous le régime de neutralité comptable organisé par l'article 80 de l'arrêté royal d'exécution du Code des sociétés.

c) En vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine, dans la mesure où la répartition décrite ci-après ne serait pas suffisamment précise, soit parce que l'attribution faite serait susceptible d'interprétation, soit parce qu'il s'agit d'éléments du patrimoine n'ayant pas été repris dans le relevé des éléments attribués par suite d'omissions ou de négligences, il est expressément convenu, eu égard aux dispositions de l'article 729 du Code des sociétés, que tous les actifs et passifs dont il ne peut être établi à qui ils sont attribués reviendront à la société scindée, la SA SERINCHAMPS.

d) Les transferts se font moyennant attribution de 750 parts sociales nouvelles de la société absorbante, la SA VIGNEE PROPERTIES.

Les actions nouvelles de la société absorbante sont délivrées aux actionnaires de la société scindée partiellement suite à un rapport d'échange de 1 action nouvelle de la société absorbante pour 3,376 actions de la société partiellement scindée.

Lesdites parts sociales nouvelles à émettre seront identiques aux 9010 parts sociales ordinaires existantes et prendront part aux résultats et aux dividendes de l'exercice en cours à partir de la date d'effet de la scission partielle par absorption.

Les 750 actions nouvelles de la société absorbante seront remises par l'administrateur-délégué de la société absorbante aux actionnaires de la société scindée partiellement de la manière suivante :

- à la SA VIGNEE PROPERTIES : 750 actions nouvelles de la société absorbante.
- à Monsieur Roland Blondeel : une soule de SEPT EUROS (7,00€)

e) La remise des nouvelles parts sociales émises par la SA VIGNEE PROPERTIES à l'occasion de la scission partielle par absorption de la SA SERINCHAMPS aux actionnaires de la SA SERINCHAMPS sera accomplie par et sous la responsabilité du de l'administrateur délégué de la société absorbante. Cette remise aura lieu au siège social de la société absorbante par l'inscription au registre des actions nominatives de la société absorbante. Cette inscription prendra place au plus tard le jour de la passation de l'acte authentique de la scission partielle par absorption approuvant les opérations par les assemblées générales des actionnaires.

Vote : l'assemblée décide à l'unanimité que la présente résolution est adoptée

Quatrième résolution – Autres dispositions

L'assemblée constate conformément à :

- l'article 738 du Code des Sociétés, le caractère idoine de l'objet social de la société scindée et l'objet social de la société absorbante

- l'article 728, alinéa 2, 8° du Code des Sociétés et conformément au projet de scission, qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux administrateurs de la société scindée partiellement ni aux administrateurs de la société absorbante.

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

Cinquième résolution – Description du patrimoine transféré par la société scindée partiellement à la société absorbante

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 31 décembre 2014 :

1- Les éléments d'actif que la société scindée transférera à la société anonyme « VIGNEE PROPERTIES », société absorbante sont repris comme suit :

La SA SERINCHAMPS transférera à la SCRL VIGNEE PROPERTIES dans le cadre de sa scission, les actifs immobiliers sur base du plan dressé par le géomètre Olivier TERWAGNE le 21 octobre 2015 suivant pour une valeur comptable nette de DIX-HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (18.600,00 €) et ci-après plus amplement décrits.

2- À l'exception de tout passif.

3- La SA SERINCHAMPS 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 trente et un décembre deux mille quatorze.

B) L'affectation comptable de l'apport est reprise dans l'acte.

C) Depuis la date du 31 décembre 2014, la situation comptable de la société scindée n'a pas enregistré de modifications sensibles.

D) Apports soumis à publicité particulière

La société anonyme SERINCHAMPS, société scindée, transfère à la société anonyme «VIGNEE PROPERTIES», société absorbante, les immeubles et parties d'immeubles, repris au projet de scission prérapporté, 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 (article 683 du Code des sociétés) :

1.1. Description

Ville de Ciney, 3ème division, Serinchamps :

Bâtiment de l'orangerie sur et avec terrain et toute dépendance, formant un ensemble cadastré, suivant matrice récente :

. Bois, en lieu dit Au Chemin de Messe, section C, numéro 0188CP0000, pour une contenance, d'après cadastre, de quarante-neuf ares quarante-deux centiares.

. Bois, en lieu dit Pachis Nicolas, section C, numéro 0048KP0000, pour une contenance, d'après cadastre, de nonante-cinq ares trente-six centiares.

. Chemin, en lieu dit Au Chemin de Messe, section C, numéro 0189/02AP0000, pour une contenance, d'après cadastre, de vingt-neuf ares.

. Parc, en lieu dit La Marree, section C, numéro 0041VP0000, pour une contenance, d'après cadastre, de un hectare seize ares quinze centiares.

. Plaine de jeux, en lieu dit Au Chemin de Messe, section C, numéro 0190BP0000, pour une contenance, d'après cadastre, de quatre hectares vingt ares.

. Bois, en lieu dit Etang des Techem, section C, numéro 0185DP0000, pour une contenance, d'après cadastre, de septante-cinq ares trente et un centiares.

. Etang, en lieu dit Etang du Bois, section C, numéro 0174BP0000, pour une contenance, d'après cadastre, de un hectare quatre-vingt-deux ares quatre-vingt-un centiares.

. Chemin, en lieu dit Serinchamps, section C, numéro 0041A2P0000 partie, d'une contenance, d'après mesurage, de onze ares trente-six centiares.

. Ruines, sises Village +23, section C, numéro 0010LP0000 partie, d'une contenance, d'après mesurage, de trente-cinq ares quatre-vingt-un centiares.

. Pré, en lieu dit Pachis Nicolas, section C, numéro 0048PP0000 partie, pour une contenance, d'après mesurage, de trente-trois ares cinquante-neuf centiares.

. Pré, en lieu dit Pachis Nicolas, section C, numéro 0048PP0000 partie, pour une contenance, d'après mesurage, de deux ares quarante-quatre centiares.

Identifiants parcellaires réservés : Il a été attribué les numéros ci-après :

. pour la parcelle numéro 041A2P0000 partie : C 286 B P0000.

. pour la parcelle numéro 0010LP0000 partie : C 286 A P0000.

. pour la parcelle numéro 0048PP0000 partie de 33 ares 59 centiares : C 286 D P0000.

. pour la parcelle numéro 0048PP0000 partie de 2 ares 44 centiares : C 286 C P0000.

Plan : telles que ces 4 parties de parcelles se trouvent reprises au plan dressé le 21 octobre 2015 par Monsieur Terwagne, géomètre-expert immobilier, pour compte de la société sous forme de sprl, Mervelle-Terwagne, dont les bureaux sont établis à 5100 Jambes, Chaussée de Liège, 538, lequel plan demeurera ci-annexé sans obligation d'enregistrement ni de transcription.

Ledit plan a fait l'objet d'un enregistrement dans la base de données des plans de délimitations, sous le numéro de référence : 91118-10092.

Les parties déclarent qu'aucune modification dudit plan n'est intervenue depuis son insertion dans la base de données.

1.2. Origine de propriété

Les biens ci-avant décrit appartiennent à la société Serinchamps, pour lui avoir été apportés, avec d'autres, aux termes de son acte constitutif reçu par le notaire André-Stany Lambinet, à Ciney, du 04 septembre 1990, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant, le 20 septembre suivant, volume 10462 numéro 4, par Monsieur Blondeel, Roland, la société coopérative Actinvest et Monsieur Smit, Fedde.

Ceux-ci en étaient propriétaires pour les avoir acquis de l'association Dunes et Bruyères (laquelle en était propriétaire depuis plus de trente ans) aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par le notaire André-Stany Lambinet, prénommé, du 16 juin 1990, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant, le 9 juillet suivant, volume 10422 numéro 1.

1.3. Conditions ordinaires relatives aux terrains et constructions apportées à la société absorbante

1. Liberté hypothécaire – mitoyenneté – contenance – vices

Le bien prédécrit sont apportés sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires, ainsi que de toutes inscriptions ou transcriptions quelconques; dans l'état où il se trouve actuellement, sans garantie ni recours contre l'apporteur du chef de: a) mitoyenneté ou non des murs, haies, clôtures ou fossés séparatifs; b) des vices, même cachés, des constructions, du sol, du sous-sol ou des éventuelles plantations; c) des réparations dont auraient besoin le ou les bâtiment(s); d) d'erreur dans la contenance indiquée de bonne foi, d'après mesurage et ou cadastre, toute différence avec la mesure réelle, fut-elle même supérieure au vingtième, devant faire perte ou profit pour l'apporteur. Celui-ci échappera à toute garantie quant aux biens apportés.

2. Transfert de propriété et de jouissance.

Le transfert de propriété est immédiat.

Le transfert de la jouissance a lieu par la prise de possession réelle, le bien apporté étant libre de tout bail et de toute d'occupation.

3. Contrats de raccordements et de distributions

La société absorbante sera également tenue de continuer tous contrats d'abonnements aux distributions d'eau, gaz, télédistribution ou électricité, et d'en payer les redevances à échoir à partir du jour de son entrée en jouissance, réserve faite de son droit de résilier ces abonnements, mais de supporter alors toute indemnité de résiliation éventuelle, à l'entière décharge de la société scindée. Les installations et appareils placés dans l'immeuble par la commune ou d'autres organismes qui s'en sont réservé la propriété, ne sont pas compris dans l'apport et sont réservés au profit de qui de droit.

4. Assurance

La société absorbante fera dès à présent son affaire personnelle de l'assurance contre tous risques relatifs aux biens apportés, reconnaissant être informée qu'il est de son intérêt de s'assurer dès ce jour.

La société absorbante fera son affaire personnelle du raccordement du bien ici apporté aux infrastructures d'eau, d'électricité, de télédistribution et autres.

5. Servitudes et conditions particulières

La société absorbante supportera les servitudes de toutes natures, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent avantager ou grever le bien sauf à se défendre de celle passives et à profiter de celles actives, s'il en existe, et à ses risques et périls, mais sans aucun recours contre la société scindée, et sans que la présente clause ne puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux résultant de titres réguliers non prescrits, ou de la loi.

A cet égard, la société absorbante fera son affaire personnelle des servitudes et conditions spéciales contenues dans les actes notariés antérieurs, dont notamment l'acte du notaire André-Stany Lambinet, à Ciney, du 16 juin 1990 et des actes de ventes partiels intervenus postérieurement, dont notamment les actes du 28 octobre 2005 et du 21 février 2006 et sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations qui en résultent, pour autant qu'elles soient encore d'application et ou se rapportent aux biens ici apportés et sans que la présente clause ne puisse conférer à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient en vertu de la loi ou de titres réguliers et non prescrits, et sera tenue de les imposer à tous ses successeurs, locataires, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.

L'apport est consenti et accepté aux conditions relatées dans les actes antérieurs dont la société absorbante reconnaît avoir une parfaite connaissance pour en avoir reçu copie avant ce jour. Elle sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations du vendeur résultant desdits actes et de ses annexes, et sera tenue de les imposer à tous ses successeurs, locataires, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres. Les parties déclarent expressément reconnaître et confirmer que lesdits actes et les présentes forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et recevoir en conséquence pleine force exécutoire.

Il est convenu et accepté de grever la parcelle de terrain cadastrée section C numéro 10 L partie et pour laquelle un identifiant parcelle réservé numéro C287A P0000 a été délivré, fonds servant, au profit de la propriété apportée à la société absorbante comme aussi de la parcelle section C numéro 10 M (celle-ci appartenant à la sprl Ardenna), fonds dominant, d'une servitude de passage, pour tout piéton et tout véhicule comme aussi pour toute conduite et canalisation en sous-sol.

L'assiette de cette servitude correspond à une bande de terrain de cinq mètres de largeur, parallèle aux points A-B-C-D au plan ci-annexé.

Les frais d'entretien et de réparation de l'assiette de cette servitude de passage incomberont au fonds grevé, sauf exclusivement pour le cas où des frais de réparation résulteraient de la mise en sous-sol par le fonds dominant, de conduites ou de canalisations.

6. Chantiers temporaires ou mobiles

Après avoir été interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la société scindée a déclaré qu'il n'a été effectué depuis le premier mai deux mil un sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

1.4. Mentions et déclarations prévues par le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et de l'énergie

. Information circonstanciée : La société scindée déclare que les biens : . sont repris, partie en zone d'habitat à caractère rural, partie en zone de services publics et d'équipements communautaires et partie zone forestière et dans un périmètre d'intérêt paysager, la Ville de Ciney ayant précisé par ailleurs que le bien sis Terre de la Croix, rue du Village est situé en zone de services publics au plan de secteur et repris en zone d'habitat dispersé de faible densité au Schéma de structure.

. Absence d'engagement de la société scindée : La société scindée déclare qu'elle ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er du CWATUPE.

. 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 du CWATUPE, 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 péremption des permis d'urbanisme; . L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

La société scindée déclare que le bien faisant l'objet de l'apport 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; - et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CWATUPE.

Elle déclare en outre n'avoir pas connaissance de ce que le bien apporté : - soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE; - ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ; - soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons à réaménager ; - soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Avis de division.

Par courrier recommandé du 29 septembre 2015, le notaire instrumentant a notifié à la Ville de Ciney et au fonctionnaire-délégué à Namur, la division résultant de l'apport à Intervenir, en précisant la destination du lot apporté et du lot conservé, savoir :

- . le lot conservé : promotion immobilière conforme à son affectation urbanistique.
- . le lot apporté : promotion immobilière conforme à son affectation urbanistique.

Par courrier du 29 octobre 2015, le fonctionnaire délégué a fait savoir : Les biens considérés sont repris au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort (carte E.M.54/7) pour partie en zone d'habitat à caractère rural, pour partie en zone de services publics et d'équipements communautaires et pour partie en zone forestière et dans un périmètre d'intérêt paysager.

Par courrier du 16 octobre 2015, la Ville de Ciney a fait savoir : Le bien sis Terre de la Croix rue du Village à 5590 Haversin est situé en zone de services publics au plan de secteur et repris en zone d'habitat dispersé de faible densité au Schéma de structure. Avis : Le Collège Communal du 12 octobre 2015 a émis un avis favorable sur cette division.

1.5. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que : . La présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait être constitutive de déchets ; à ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, 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, dont le non respect est lourdement sanctionné. . 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. . Pour autant, en l'état du droit, - 1) en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci; - 2) 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; - 3) de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de "bonne foi" oblige le cédant non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

Dans ce contexte, le cédant déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu reçoive une destination, au regard de cette seule question d'état de sol, conforme son affectation urbanistique et qu'en conséquence, il 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.

1.6. Périmètre de zone vulnérable

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant des prescriptions du Décret wallon du 8 mai 2008 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, qui stipule que les périmètres visés à l'article 136bis du CWATUPE doivent désormais être mentionnés dans tout acte de cession immobilière.

Le notaire instrumentant signale à ce sujet que : - 1.- Lesdits périmètres ne sont pas encore fixés. - 2. - 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. - 3. - Dans l'attente de la fixation desdits périmètres, les dispositions transitoires dudit décret précisent ce qui suit: "Lorsque le périmètre de zones vulnérables visés à l'article 136bis § 1 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.

Le vendeur déclare à ce sujet n'avoir reçu aucune notification ou information des autorités laissant entendre que le bien objet de la présente vente soit concerné par de telles mesures.

1.7. Aléa d'inondation

La société scindée déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans une zone à risque en matière d'inondation. L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2013 adoptant les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations a été publié au Moniteur belge du 09 janvier 2014, lequel Arrêté est entré en vigueur à cette même date. Ces cartographies comprennent les cartes de risques d'inondation à 4 scénarios de probabilité. Ces cartes sont consultables auprès de la Direction de la Géomatique du Service public de Wallonie, Chaussée de Charleroi, 83 bis, à Namur (Salzinnes). Elles sont également consultables sur le site Géoportail de la Wallonie, cette consultation étant à titre informatif seulement. La partie acquéreuse déclare être informée de ce qui précède et en faire son affaire personnelle, à la pleine et entière décharge de la partie vendeuse.

1.8. Litiges - Procès - Opposition

La société scindée déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant le bien, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc. ...), ni envers des administrations publiques. Tout litige, procès et/ou opposition antérieur à ce jour, sera à charge de la société scindée exclusivement, qui accepte expressément d'en supporter les charges, coût et conséquences.

Volet B - Suite

1.9. Câbles et canalisations. Le notaire instrumentant soussigné attire l'attention de la société absorbante sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien apporté, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

E) Conditions générales du transfert

1. La société absorbante aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels qui se rapportent aux biens transférés 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 absorbante prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouvent 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 absorbante devra exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques se rapportant aux biens transférés.

4. 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 absorbante, qui seule en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la société scindée.

5. Le transfert des biens de la société scindée à la société absorbante 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 aux biens transférés, à charge pour la société absorbante de les conserver.

6. Tant la société absorbante que la société scindée se désintéresseront respectivement des recours éventuels exercés par des tiers contre l'une d'entre elles relativement à la partie du patrimoine de la société scindée transférée à l'autre.

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

Sixième résolution – Effets de la scission

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée constate que, sous la condition suspensive :

- du vote par l'assemblée générale de la société absorbante la SA VIGNEE PROPERTIES les décisions concordantes relatives à la scission et de l'approbation et des modifications des statuts qui en résulte conformément à l'article 738 § 1 du Code des sociétés,

la scission entraîne de plein droit et simultanément les effets suivants :

1. les actionnaires de la société scindée deviennent également actionnaires de la société absorbante ;

2. le transfert à la société absorbante d'une partie de l'avoir social de la société scindée

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

Septième résolution – Décharge

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

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

Huitième résolution – Pouvoirs

Pour autant que de besoin, tous pouvoirs nécessaires aux fins d'exécution des résolutions qui précèdent sont conférés, avec faculté de subdélégation à l'administrateur délégué de la société scindée, Monsieur Roland Blondeel, 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, les frais de ces opérations étant supportés par la société absorbante.

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.

DECLARATION PRO FISCO

La scission à intervenir sera régie par l'article 211 par. 1er, al. 1er du Code des impôts sur les revenus et sera donc réalisée sous le bénéfice de l'exemption en matière d'impôt des sociétés.

La scission à intervenir sera réalisée sous le bénéfice de l'exonération visée à l'article 117, par. 1er du Code des droits d'enregistrement.

Enfin, la scission à intervenir ne sera pas soumise à la T.V.A conformément aux articles 11 et 18 par. 3 du Code T.V.A.

Pour extrait analytique conforme

Antoine Frippiat, notaire