

Volet B**Copie à publier aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***18301155***Déposé
08-01-2018

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 10/01/2018 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0687658140**Dénomination (en entier) :** DESTRIER

(en abrégé) :

Forme juridique : Société privée à responsabilité limitée**Siège :** Rue du Pont Bleu(SL) 27
(adresse complète) 7730 Estaimpuis**Objet(s) de l'acte :** Constitution

D'un acte reçu par Maître DELCOUR Sylvie, notaire à Dottignies (Mouscron) en date du vingt-neuf décembre deux mil dix-sept,

A comparu:

La société anonyme « **Roof Construct** », ayant son siège social à 7730 Estaimpuis, rue du Pont Bleu numéro 27, immatriculée au registre des personnes morales du Hainaut, division Tournai, sous le numéro - T.V.A. BE 0454.276.635.

Société constituée, sous la dénomination « Roof Inter », aux termes d'un acte reçu par le notaire Ludovic Du Faux, alors à Mouscron, le dix-sept janvier mil neuf cent nonante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge le deux février suivant, sous le numéro 950202-270.

Dont la dénomination a été modifiée en « Roof Construct », aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale dressé par le notaire Ludovic Du Faux, précité, le dix mai mil neuf cent nonante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du trente-et-un mai suivant, sous le numéro 950531-532.

Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé ce jour par le notaire soussigné, en voie de publication aux annexes du Moniteur belge.

Ici représentée, en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de ce jour et conformément à l'article 16 des statuts, par un administrateur-délégué, savoir, Monsieur **Van Caeneghem Jacky Abel Georges**, né à Mouscron le douze février mil neuf cent quarante-quatre, (carte d'identité numéro 591-9709738-43, registre national numéro 440212081-12), divorcé, domicilié à 7711 Mouscron (Dottignies), rue de la Cabocherie numéro 46, nommé à la fonction d'administrateur et d'administrateur-délégué, lors de l'assemblée générale ordinaire, suivi du conseil d'administration, tenus le neuf mai deux mil dix-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du douze septembre suivant, sous le numéro 20170912/0129687.

Laquelle comparante a remis au notaire instrumentant le plan financier prescrit par l'article 215 du Code des Sociétés et l'a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

I. SCISSION PARTIELLE PAR CONSTITUTION**A/ Constitution**

La société comparante, société partiellement scindée, conformément aux articles 677 et 742 et suivants du Code des Sociétés et aux décisions prises par l'assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires tenue ce jour devant le notaire sous-signé, constitue une société privée à responsabilité limitée, sous la dénomination « Destrier », par le transfert d'éléments d'actif et de passif de sa branche d'activités liée au développement immobilier privé à cette société.

Ce transfert par voie de scission partielle se réalise moyennant l'attribution aux actionnaires de la société partiellement scindée de mille cent (1.100) parts sociales de la société présentement

(1) part sociale de la société « Destrier » pour une (1) action de la société partiellement scindée et sans soulte.

Conformément à l'article 754 du Code des Sociétés, la scission partielle est réalisée lorsque la nouvelle société, sa-voir, la pré-sen-te société « Destrier » est constituée.

B/ Rapports

1° Projet de scission partielle – Rapports – Documents mis à la disposition des actionnaires de la société partiellement scin-dée.

La société comparante dépose sur le bureau les documents sui-vants, communiqués sans frais et mis sans frais à la dis-po-si-tion des actionnaires de la société partiellement scindée dans les délais légaux :

1) le projet de -scission partielle de la société établi en date du sept novembre deux mil dix-sept, conformément à l'article 743 du Code des Sociétés et dé-posé au greffe du Tribunal de Commerce du Hainaut, division Tournai, le huit novembre deux mil dix-sept, soit six se--maines au moins avant ce jour, par le conseil d'administration de la société partiellement scindée, ainsi que la preu-ve de dépôt délivrée par le greffe; ce projet a été publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du vingt-et-un novembre deux mil dix-sept, sous le numéro 20171121/0162141.

2) le rapport de Monsieur Kesteloot Edouard, réviseur d'entreprises, ayant ses bureaux établis à 7730 Estaimpuis (Saint-Léger), rue de l'Ancienne Passerelle, 16, rapport relatif à l'apport en nature, dressé en date du vingt-six décembre deux mil dix-sept, conformément à l'article 219 du Co-de des Sociétés.

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

"9. Conclusions

L'apport en nature par les actionnaires de la société anonyme « ROOF CONSTRUCT », immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.854.537, dont le siège est sis à 7730 ESTAIMPUIS (EX-SAINT-LÉGER), Rue du Pont Bleu, 27, suite à la scision partielle de cette dernière, à la constitution de la société privée à responsabilité limitée « DESTRIER » à constituer, dont le siège social sera situé à la même adresse consiste en éléments d'actif et de passif du bilan de la S.A. « ROOF CONSTRUCT » relatifs à l'immeuble sis à son siège social.

Au terme de mes travaux de contrôle, je suis d'avis que :

- a) l'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature et que le fondateur de la société est responsable de l'évaluation des biens apportés, ainsi que de la détermination du nombre de parts à émettre en contrepartie de l'apport en nature;
- b) la description de chaque apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté;
- c) les modes d'évaluation de l'apport en nature arrêtés par les fondateurs 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 parts à émettre en contrepartie, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué.

Cet apport, dont la valeur a été fixée à cent trente-cinq mille cinq cent trente et un euros douze cents (135.531,12 EUR), sera rémunéré par l'attribution de onze cents (1.100) parts sans mention de valeur nominale de la société privée à responsabilité limitée à constituer « DESTRIER ». Aucune autre rémunération n'est prévue.

Les onze cents (1.100) titres de la S.P.R.L. « DESTRIER » à constituer seront attribués aux actionnaires de la S.A. « ROOF CONSTRUCT », société appelée à se scinder, à raison d'une part pour une action.

Je croie enfin utile de rappeler que ma mission ne consiste pas à me prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

(signature)

Saint-Léger, le 26 décembre 2017

Edouard KESTELOOT

Réviseur d'Entreprises"

Le rapport du fondateur établi conformément à l'article 219 du Code des Sociétés.

Une copie de ce rapport ainsi que du rapport du fondateur sera déposée, en même temps qu'une ex--pé-dition du présent acte, au greffe du Tribunal de Com-merce compétent.

3) les comptes annuels des trois derniers exercices de la so-cié-té partiellement scindée.

4) les rapports du conseil d'administration des trois derniers exercices de la so-cié-té partiellement scindée.

5) un état comptable arrêté au trente-et-un décembre deux mil seize de la so-cié-té partiellement scindée.

Les parts de la nouvelle société sont attribuées aux actionnaires de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, de telles sorte que, conformément à l'article 748 § 2, dernièrement du Code des Sociétés, il n'y a pas lieu de rédiger un état comptable arrêté dans les trois mois précédant la date du projet de scission.

2° Renonciation aux rapports de scission partielle et de contrôle.

Con-formément aux articles 749 et 746 du Code des Sociétés, la société com---parante décide de renoncer à l'établissement du rapport écrit et circonstancié du conseil d'administration et du rap-port de contrôle d'un reviseur d'entreprises ou d'un expert-comp-table, prescrits par les ar-ticles 745 et 746 du Code des Sociétés et à leur com-mu-ni-ca-tion prescrite par l'article 748 du même Code.

L'article 749, alinéas 1 et 2, du Code des Sociétés stipule ce qui suit :

« Les sociétés participant à la scission peuvent ne pas appliquer les articles 745 et 748, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports, si tous les associés 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. »

L'article 746, avant-dernier et dernier alinéas du Code des Sociétés, stipule ce qui suit :

« Cet article ne s'applique pas si tous les associés et porteurs des autres titres conférant un droit de vote de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi.

Le présent article n'est pas d'application lorsque les actions ou les parts de chacune des nouvelles sociétés sont attribuées aux associés de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société. »

3° Modifications importantes du patrimoine.

Bien que l'article 747 du Code des Sociétés ne soit pas applicable à la présente opération, la société comparante déclare qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la société partiellement scindée n'est intervenue depuis la date de l'établissement du projet de scis-sion partielle susmentionné, en application de l'article 747 du Code des Sociétés, l'augmentation de capital décidée préalablement à la décision de scission partielle était déjà communiquée dans le projet de scission.

La société comparante requiert le notaire soussigné de constater que toutes les informations et communications légales ont bien été exécutées préalablement par elle, dans le respect de l'article 748 § 1er du Code des Sociétés.

C/ Transfert

EXPOSÉ PRÉALABLE

La société comparante expose qu'aux termes du procès-verbal dressé ce jour par le notaire soussigné, l'assemblée générale ex-tra-ordinaire de ses actionnaires :

1° a approuvé le projet de scission partielle dans toutes ses dis-po-si-tions;

2° a renoncé aux rapports de scission partielle et de contrôle, comme signalé ci-avant, en application des articles 749 et 746 du Code des So-cié-tés;

3° a décidé la scission partielle de la société comparante aux conditions prévues au projet de scission partielle ci-avant, par voie de transfert d'éléments actifs et passifs de sa bran-che d'ac-tivités liée au développement immobilier privé à une société qu'elle constitue, savoir, la présente société « Destrier », moyennant l'attribution im-médi-ate et directe aux actionnaires de la société partiellement scindée de mille cent (1.100) parts, sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées, de la société privée à responsabilité li-mi-tée « Destrier », qui seront réparties entre les actionnaires de la société partiellement scindée, à raison d'une (1) part sociale de la société « Destrier » pour une (1) action de la société partiellement scindée, et sans soulte;

4° a proposé de créer une société privée à responsabilité limitée et a approuvé le projet d'acte constitutif et les statuts de la société privée à res-pon-sa-bi-li-té li-mi-tée « Destrier » à constituer par

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 l'association ou la fondation à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature.

Volet B - suite

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 10/01/2018 - Annexes du Moniteur belge

voie de scission partielle;

5° a conféré la représentation de la société partiellement scindée aux opérations de scission partielle à Monsieur Van Caeneghem Jacky, prénommé, et a conféré au prénommé, les pouvoirs les plus étendus aux fins d'organiser les effets légaux de la scission partielle.

CECI EXPOSÉ,

la société comparante, représentée comme dit ci-avant, confirme la décision de scission partielle par constitution de la présente société et déclare transférer à la présente société sa branche d'activités liée au développement immobilier, comme suit :

La société comparante approuve dès lors le transfert d'une partie de son patrimoine à la société bénéficiaire « Destrier » telle que décrite ci-après et requière le notaire soussigné de prendre acte de la description du patrimoine transféré et des modalités de scission dudit patrimoine.

a) Description générale de l'apport dans la société bénéficiaire « Destrier »

Les éléments actifs et passifs transférés sont repris comme suit dans les comptes annuels de la société cédante clôturés au trente-et-un décembre deux mille seize:

ACTIFS

ACTIFS IMMOBILISÉS

quatre cent quatre-vingt mille huit cent vingt-deux euros vingt-trois cents € 480.822,23

III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

quatre cent quatre-vingt mille huit cent vingt-deux euros vingt-trois cents € 480.822,23

A. Terrains et bâtiments

quatre cent quatre-vingt mille huit cent vingt-deux euros vingt-trois cents €
480.822,23

**TOTAL: quatre cent quatre-vingt mille huit cent vingt-deux euros vingt-trois cents €
480.822,23**

PASSIFS (PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES + DETTES)

PROVISIONS

sept mille quatre cent quatre-vingt-quatre euros soixante-six cents € 7.484,66

DETTES

trois cent trente-sept mille huit cent six euros quarante-cinq cents € 337.806,45

VIII. DETTES A PLUS D'UN AN

deux cent nonante-six mille huit cent quatre-vingt-neuf euros quatre cents € 296.889,04

A. Dettes financières

deux cent nonante-six mille huit cent quatre-vingt-neuf euros quatre cents € 296.889,04

IX. DETTES A MOINS D'UN AN

quarante mille neuf cent dix-sept euros quarante-et-un cents € 40.917,41

A. Dettes échéant dans l'année

quarante mille neuf cent dix-sept euros quarante-et-un cents € 40.917,41

Il est à noter qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le projet de scission publié, comme dit ci-dessus, savoir au poste IX. Dettes à moins d'un an et A. Dettes échéant dans l'année, il y a lieu de lire 40.917,41 (au lieu de 49.917,41).

**TOTAL: trois cent quarante-cinq mille deux cent nonante-et-un euros onze cents €
345.291,11**

L'actif-net cédé de la société cédante vers la société bénéficiaire « Destrier » s'élève à un montant de cent trente-cinq mille cinq cent trente-et-un euros douze cents (€ 135.531,12).

L'actif-net cédé est reparti comme suit:

I. CAPITAL

quarante mille euros € 40.000,00

Capital souscrit

quarante mille euros € 40.000,00

IV. RESERVES

nonante-cinq mille cinq cent trente-et-un euros douze cents € 95.531,12

Réserve légale

trois mille deux cent septante-sept euros septante-six cents € 3.277,76

Réserves immunisées

quinze mille cent nonante-six euros treize cents
€ 15.196,13

Réserves d'investissement immunisées

neuf mille sept cent cinquante-huit euros cinquante-six cents

€ 9.758,56

Réserves disponibles

soixante-sept mille deux cent nonante-huit euros soixante-sept cents

€ 67.298,67

Pour une description plus détaillée des éléments actifs et passifs transférés, la société comparante réfère aux rapports relatifs à l'apport en nature du réviseur d'entreprise désigné par la société comparante d'une part et de l'organe d'administration de la société comparante d'autre part.

b) Description détaillée des biens pour lesquels il existe des exigences particulières de publicité

Les biens transférés à la présente société comprennent :

- Le bien immobilier plus amplement décrit ci-après, grevé de sa dette financière.

Description de l'immeuble

Le représentant de la société partiellement scindée déclare que se trouve compris dans les éléments transférés le bien immobilier sui-vant :

Commune d'ESTAIMPUIS, troisième division, SAINT-LÉGER,

Un entrepôt, sur et avec terrain, sis rue du Pont Bleu numéro 27, cadastré selon titre section B partie du numéro 45 H, pour une superficie mesurée de deux mille neuf cent vingt mètres carrés (2.920m²), et d'après extrait de la matrice cadastrale délivré le dix-neuf décembre deux mil dix-sept, section B numéro 0045 R (P0001), pour vingt-neuf ares vingt centiares (29a 20ca) et un revenu cadastral de quatre mille sept cent quarante-sept euros (€ 4.757,00).

RAPPEL PLAN

Tel que le terrain servant d'assise aux constructions figure en teinte jaune au procès-verbal de mesurage, division et bornage dressé par Messieurs Marey Pascal et Catteau Vincent, géomètres-experts, à Mouscron, le vingt septembre deux mil huit, lequel plan est resté annexé à l'acte d'acquisition par la société « Roof Construct » envers l'« I.E.G. », reçu par le notaire Christophe Werbrouck, à Dottignies, le dix-huit décembre deux mil huit, transcrit à la conservation des hypothèques de Tournai le six janvier deux mil neuf, sous le numéro de dépôt 53.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien décrit ci-dessus appartient à la société comparante « Roof Construct » pour avoir fait ériger les constructions sur une parcelle de terrain acquise, à l'encontre de la société coopérative à responsabilité limitée « Intercommunale d'Etude et de Gestion (I.E.G.) », en abrégé « I.E.G. », ayant son siège social à Mouscron, aux termes d'un acte reçu par le notaire Christophe Werbrouck, à Dottignies, le dix-huit décembre deux mil huit, transcrit à la conservation des hypothèques de Tournai le six janvier deux mil neuf, sous le numéro de dépôt 53.

c) Conditions générales du transfert

1) Du point de vue comptable, le transfert est réalisé sur base de la situation active et passive de la société partiellement scindée arrêtée au trente-et-un décembre deux mil seize.

Toutes les opérations réalisées par la société partiellement scindée depuis le premier janvier deux mil dix-sept sont considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société « Destrier », bénéficiaire des éléments transférés.

La présente société aura donc la propriété des biens transférés à compter de ce jour et leur jouissance à compter du premier janvier deux mil dix-sept.

2) Le transfert dans la comptabilité de la société bénéficiaire « Destrier » du patrimoine actif et passif de la société partiellement scindée est comptabilisé à la valeur pour laquelle ses éléments d'actif et de passif, y compris ses capitaux propres figurent dans sa comptabilité à la date de la situation comptable au trente-et-un décembre deux mil seize.

3) Toutes les récupérations, charges, engagements non exprimés ou provisionnés à l'actif ou au passif de la société partiellement scindée le seront pour compte de la société partiellement scindée, sauf si ces récupérations, charges, engagements portent sur l'immeuble, grevé de sa dette, transférés, lesquels le seront alors pour le compte de la société « Destrier ».

4) Si un élément du patrimoine actif ou passif de la société partiellement scindée n'est pas nommément attribué à la société « Destrier » dans le projet de scission partielle, il sera considéré comme faisant partie du patrimoine qui reste dans la société partiellement scindée, uniquement l'immeuble prédécrit, avec ses charges de crédit et d'impôts ayant trait à cet immeuble, seront transférés à la société « Destrier ».

5) Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en

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 l'association ou la fondation à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature.

défendant, seront suivis par la so-cié-té partiellement scindée, qui sera seule à en tirer profit ou à en sup-porter les suites, à la pleine et entière décharge de la société « Destrier », sauf si ces litiges et actions sont relatifs l'immeuble transféré, avec ses charges que les grèvent, lesquels seront alors suivis par la so-cié-té « Destrier », qui sera seule à en tirer profit ou à en sup-porter les suites à compter du premier janvier deux mil dix-sept, à la pleine et entière décharge de la société « Roof Construct ».

6) Tous les frais, droits et honoraires à résulter de l'opération de scis-sion partielle, seront supportés par les sociétés participantes, chacune *pro parte*.

7) Les attributions aux actionnaires de la société partiellement scindée des parts sociales de la société bénéficiaire s'effectuent sans soulte.

8) Les biens sont transférés dans l'état où ils se trouvent. La so-cié-té déclare avoir parfaite connaissance des biens et droits trans-fé-rés et ne pas en exiger une description plus détaillée.

9) La présente société est subrogée dans tous les droits et obli-ga-tions de la société partiellement scindée relativement aux élé-ments qui lui sont transférés.

10) D'une manière générale, le transfert comprend tous les droits, créan-ces, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours ad-mi-ni-stratifs, garanties personnelles ou réelles et autres, dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, dans le cadre des élé-ments transférés, la société partiellement scindée, à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques.

Tous les engagements relatifs aux éléments actifs et passifs transférés, quelle que soit la personne avec laquelle ils ont été conclus, même ceux conclus avec l'administration, avec ses propres organes et actionnaires, sont transférés dans leur intégralité à la société bénéficiaire « Destrier » avec tous les droits et obligations qui en découlent, sans qu'aucune autre formalité ne doit être remplie que l'obligation de publication de la résolution de scission partielle conformément à la loi, ceci en vue de rendre ce transfert opposable aux tiers.

11) Le présent transfert est fait à charge pour la présente société de :

- supporter tout le passif de la société partiellement scindée envers les tiers, grevant l'immeuble transféré, s'élevant à trois cent quarante-cinq mille deux cent nonante-et-un euros onze cents (€ 345.291,11), d'exécuter tous les engagements et obligations de la société partiellement scindée, relativement aux éléments transférés.

Conformément à l'article 767 du Code des Sociétés, la société cédante demeure solidairement tenue des dettes certaines et exigibles à ce jour et qui sont transférés à la société bénéficiaire « Destrier »; cette responsabilité est limitée à l'actif net conservé par la société cédante en dehors du patrimoine apporté ;

- respecter et exécuter tous accords ou engagements que la so-cié-té partiellement scindée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, sa direction, ses employés et ouvriers, ain-si que tous autres accords ou engagements l'obligeant à quel-que titre que ce soit, relativement aux éléments transférés;

- supporter tous impôts, taxes, contributions, primes et cot-i-sa-tions d'assurances, généralement toutes les charges ordinaires ou ex-traordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens trans-fé-rés.

D'un certificat hypothécaire délivré par Monsieur le Con-servateur du Bureau des Hypothèques de Tournai, le vingt décembre deux mil dix-sept, il résulte que le fonds de commerce de la société partiellement scindée est quitte et libre de toute hypothèque, pri-vi-lège ou charge privilégiée quelconque.

12) La société bénéficiaire « Destrier » reçoit des archives de la société partiellement scindée, tous les documents originaux et toutes les pièces justificatives relatifs aux éléments actifs et passifs transférés; dans la mesure où ces documents et pièces ne sont pas divisibles, les originaux sont conservés au siège social de la société partiellement scindée où ils sont mis à la disposition de la société bénéficiaire « Destrier » et de son organe de gestion; ce dernier peut à sa demande, obtenir une copie certifiée desdits documents et pièces.

13) L'immeuble est transféré dans l'état où il se trouve, avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever et sans recours contre la société partiellement scindée et sans aucune garantie de sa part à raison soit de ces servitudes, soit de mauvais état des bâtiments et constructions, soit de vices cachés.

En ce qui concerne les servitudes actives et passives, ainsi que des conditions particulières provenant des titres de propriété de l'immeuble transféré, la présente so-cié-té s'en réfère aux stipulations y relatives, énoncées dans le-dit titre, dont elle déclare avoir parfaite connaissance et dis-pen-ser le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. La pré-sen-te société est expressément subrogée dans tous les droits et obli-gations pouvant résulter de ces stipulations et plus particulièrement des conditions spéciales reprises dans l'acte de vente susvanté reçus par le notaire Christophe Werbrouck, à Dottignies, le dix-huit décembre deux mil huit, lequel acte reprend textuellement les servitudes et conditions particulières suivantes :

« **CONDITIONS PARTICULIERES**

Le titre de propriété de la venderesse, acte reçu par Monsieur Daniel Tack, Commissaire au comité d'acquisition d'immeubles de Mons, en date du vingt sept octobre deux mil quatre, énoncé à l'origine de propriété, stipule littéralement ce qui suit :

« **VII.- OBLIGATIONS SPECIALES**

*Aux termes d'un acte passé pour le compte de La **SOCIETE PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU** (en abrégé « **SPGE** »), société anonyme de droit public par le fonctionnaire instrumentant en date du quatorze juin deux mil quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Tournai en date du cinq août deux mil quatre sous le numéro 11994, il a été établi les obligations énoncées ci-après « in extenso » et concernant l'emprise reprise ci-dessous :*

ESTAIMPUIS 3ème Division/SAINT-LEGER

Emprise 59bis : TREIZE CENTIARES (13CA) en pleine propriété et UN ARE QUATER-VINGT-SEPT CENTIARES (01A 87Ca) en sous-sol à prendre dans une parcelle de terrain industriel sise lieu dit « Zone du Pont Bleu. Lot 2 », cadastrée ou l'ayant été section B numéro 45C pour une contenance de TROIS HECTARES QUATRE-VINGT-SEPT ARES VINGT-SEPT CENTIARES (3HA 87A 27CA). Ci-après dénommée « **le bien** »

L'emprise en pleine propriété constitue l'emplacement d'une ou plusieurs chambres de visite.

L'emprise en sous-sol se situe au-delà d'une profondeur d'un mètre (01 m), comptée à partir du niveau naturel du terrain.

PLAN

Ce bien figure sous teinte rouge en ce qui concerne l'emprise en pleine propriété et sous liseré vert en ce qui concerne l'emprise en sous-sol au plan « Tronçon CV .2bis – CV 75A – CV 73A, dressé le onze mai deux mil quatre par monsieur JF BEGHIN, géomètre-expert-immobilier à 7760 Popuelles.

« ...

RELATIVES A LA CONSTITUTION DE SERVITUDE.

1) *La servitude constituée ci-avant étant destinée à permettre la surveillance, l'entretien et éventuellement la réparation et le remplacement de canalisations souterraines, le Pouvoir Public, tant pour lui-même que pour ses ayants-cause, s'engage à réparer, par le paiement à l'ayant droit d'une juste indemnité, tout préjudice qui pourrait résulter de l'exercice de cette servitude.*

A défaut d'accord amiable, cette indemnité sera fixée par le tribunal compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

2) *En vue de permettre le plein exercice de la servitude, le comparant s'interdit formellement, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit et ayants-cause, sur le fonds supérieur de l'emprise en sous-sol :*

a) d'ériger toute espèce de construction (bâtiment, mur de séparation, etc.) et de planter des arbres ou arbustes : la présente clause n'est pas d'application en ce qui concerne les haies constituées de plants à racine à faible développement délimitant des propriétés ou des exploitations différentes, les clôtures de type « ursus » et les constructions rétablies par le Pouvoir public après les travaux ;

b) de pratiquer des fouilles ou déplacements ou enlèvements de terre de nature à modifier le niveau naturel du sol ou à nuire à la stabilité des conduites qui y seront posées ;

c) d'établir un dépôt de matières toxiques et notamment d'hydrocarbures ;

d) d'une manière générale, de faire quoi que ce soit qui puisse nuire, de quelque façon que ce soit, aux canalisations qui seront installées en sous-sol, ainsi qu'à leur stabilité.

En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, le Pouvoir public ou ses ayants-cause aura, sans avis ou mise en demeure préalable et sans indemnités, le droit de démolir les constructions et d'enlever les plantations ainsi que de prendre toutes les mesures conservatoires jugées utiles, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels ces infractions pourraient donner lieu.

3) *Le comparant s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit et ayants-cause, pour le cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel sur le fonds supérieur de l'emprise en sous-sol, à faire reproduire in extenso, dans l'acte constatant cette opération, les articles un et deux ci-avant. ... »*

L'acquéreur aux présentes sera subrogé dans tous les droits et obligations de la venderesse pouvant résulter de la clause littéralement reproduite, pour autant qu'entre-temps il n'y ait pas d'extinction de la servitude par prescription ou autrement, et dès lors sans pouvoir créer un nouveau droit pour des

tiers mais au contraire sous toutes réserves.

Il est convenu entre parties que l'acquéreur s'engage à implanter sur le terrain faisant l'objet de la vente, une entreprise de toiture. Il s'interdit toute implantation autre que les constructions d'artisanat ou industrielle répondant à son objet social. Il est précisé que l'engagement prévu ci-avant est une condition essentielle de la vente, sans laquelle elle n'aurait pas été conclue.

L'acquéreur s'engage :

- à réaliser un investissement d'un montant minimum de cinq cent quatre-vingt mille euros (€ 580.000,00) ;
- à occuper vingt emplois ;
- à respecter la réglementation environnementale en vigueur.

L'acquéreur s'interdit pour lui et ses ayants cause d'aliéner tout ou partie du bien, objet de la présente vente, ainsi que les constructions qui y seront érigées, ou de permettre à un tiers d'y élever des constructions ou autres ouvrages, ou de concéder un droit de superficie ou d'emphytéose sans autorisation préalable de l'I.E.G.

En cas de cession de droits réels avec l'autorisation préalable et écrit de l'I.E.G., les clauses énumérées à l'article 21, paragraphe 1 du décret du onze mars deux mil quatre relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques doivent être reprises dans l'acte authentique.

En cas d'inexécution des clauses reprises aux présentes conditions particulières, ou au cas l'acquéreur cesserait l'activité économique prévue au premier alinéa, la venderesse se réserve la faculté soit de demander la résolution de la vente, soit de racheter tout ou partie du bien présentement vendu.

Ce rachat se fera aux conditions suivantes prévue par l'article 21, paragraphe 3 du décret de la Région Wallonne du onze mars deux mil quatre relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

En vue de couvrir et indemniser les frais par l'Intercommunale, en complément de ce qui précède, il est expressément convenu entre la venderesse et l'acquéreur que dans l'hypothèse où le rachat s'effectue à un moment où le terrain vendu n'est toujours par construit, une indemnité forfaitaire sera due égale à dix pour cent (10%) du prix de vente originel à payer au plus tard à la date du rachat. »

Interrogée quant à la présente opération de scission, l'I.E.G. a répondu, par courrier électronique adressé au notaire instrumentant, le vingt décembre deux mil dix-sept, « ... Nous prenons acte de la scission de la sa Roof Construct, mais ne s'agissant pas d'une vente, il n'y a pas lieu de requérir l'autorisation de l'Intercommunale.... »

La société comparante déclare que le bien prédécrit est assuré contre l'incendie et les périls connexes et qu'il a communiqué à la société bénéficiaire tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'immeuble.

La société bénéficiaire fera son affaire personnelle de la couverture du bien contre l'incendie et les périls connexes à compter de ce jour.

14) La contenance exprimée n'est pas garantie, la dif-fé-ren-ce en plus ou en moins, même si elle dépasse un/vingtième, fera pro-fit ou perte pour la société présentement constituée.

15) Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements et la présente société ne pourra se pré-valoir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indi-ca-tions.

16) La présente société, bénéficiaire du transfert, devra respecter les baux qui pourraient exister, comme la société partiellement scin-dée était te-nue de le faire, et s'entendre directement avec les occ-upants pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation et les objets qu'ils justifieraient leur appartenir, le tout sans aucune intervention de la société partiellement scindée ni recours contre elle.

17) La société comparante déclare que le bien n'est pas un monument classé ou qu'il ne se trouve pas dans un site urbain ou rural classé, et qu'à sa connaissance, il ne fait pas l'objet d'une proposition de classement qui lui ait ou non été notifiée. Le bien est transféré avec les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, des arrêtés pris par les pouvoirs publics compétents en application de ces dispositions, ainsi que des règlements sur la bâtisse, s'il en existe. Le transfert est fait sans aucune garantie de la société partielle scindée, ni recours contre elle quant aux servitudes légales d'utilité publique qui pourraient affecter le bien transféré, servitudes urbanistiques, servitudes d'alignements, zones de recul, distances à observer vis-à-vis des voisins, expropriations pour cause d'utilité publique.

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ou de lotir, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ces biens aucun des actes et travaux visés à l'

article D.IV.4, alinéa 1 à 3 du Code du Développement territorial et le cas échéant l'article D.IV.4 alinéa 4 du même Code et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.
En outre, il est rappelé 1/ qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéas 1 à 3 et le cas échéant D.IV.4 alinéa 4 du Code du développement territorial ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu, 2/ qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et 3/ que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Suite à une lettre adressée à la Commune d'Estaimpuis par le notaire soussigné le dix-neuf décembre deux mil dix-sept, la Commune d'Estaimpuis a, dans sa réponse adressée au Notaire soussigné vingt-deux décembre deux mil dix-sept, répondu ce qui suit : « ... Nous avons l'avantage de vous transmettre en annexe les renseignements urbanistiques régissant ce bien, situé en zone d'activité économique mixte. De plus, nous vous informons qu'un permis pour la construction d'un bâtiment industriel a été délivré en date du 09/12/2008 par le Fonctionnaire Délégué. ...

Parcelle concernée :

- Division : ESTAIMPUIS 3 DIV/SAINT-LEGER
- Numéro : B 45 R
- INS : 57027

Plan de secteur : Nom du plan de secteur d'aménagement : TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ, 0

Zone(s) d'affectation

Surcharges éventuelles du plan de secteur

Périmètres des révisions partielles

Avant-projets et projet de modification du plan de secteur : NON

Règlements communaux d'urbanisme : parcelle située en RCU : Non ;

Rénovation urbaine : Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non

Revitalisation urbaine : Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non

Sites à réaménager (SAR) : la parcelle se trouve dans un SAR : Non

Périmètre de reconnaissance économique : la parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Oui

Rapports Urbanistiques et Environnementaux : Parcelle concernée par une RUE : Non ;

Lotissement : Parcelle située dans un lotissement : Non

Parc naturel : Parcelle située dans un parc naturel : Non

Plan communal d'aménagement : Parcelle situé dans un PCA : Non

Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Parcelle située dans un RGBSR : Non

Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Parcelle située dans une Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non

Zones d'assainissement : 1 type(s) de zone(s) : Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus

Conduites de gaz fluxys :

- Parcelle traversée par une conduite 'Fluxys' existante : Non ;
- Conduite 'Fluxys' à une distance inférieure à 250M : Non ;
- Parcelle traversée par une conduite 'Fluxys' en projet : Non ;
- Conduite 'Fluxys' en projet à une distance inférieure à 250M : Non

Liste des arbres et haies remarquables :

- Proximité immédiate d'un arbre : Non ;
- Proximité immédiate d'une haie : Non ;
- Proximité immédiate d'une zone de haie remarquable : Non ;

ADESA – Points et lignes (PVR/LVR) :

- Sélection située dans un PIP : Non ;
- Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non.

Zone natura 2000 : Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

Zone natura 2000 (100m) : Parcelle non située à moins de 100m du périmètre d'une zone Natura 2000

Servitudes ou sentiers : Parcelle non traversée par un élément linéaire du cadastre.

Cours d'eau :

- Parcelle traversée par un cours d'eau : Non ;
- Parcelle située à proximité d'un cours d'eau (50 mètres) : Non.

Wateringue : Parcelle contenant une wateringue : Non

Zone de prévention de captage (SPW) :

- *parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non ;*
- *parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non ;*
- *parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non.*

Zone vulnérable Seveso : la parcelle n'est pas située dans une zone vulnérable seveso.

Zones de consultation obligatoires du sous-sol :

- *la parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines ;*
- *La parcelle n'a pas une présence de puits de mines ;*
- *La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines ;*
- *La parcelle n'a pas une présence de minières de fer ;*
- *La parcelle n'a pas une présence de karst.*

Patrimoine – Biens classés et zones de protection :

- *Parcelle contenant un monument classé : Non ;*
- *Parcelle contenant un site classé : Non ;*
- *Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non ;*
- *Parcelle contenant un site archéologique classé : Non ;*
- *Parcelle contenant une zone de protection : Non ... »*

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

1. la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit 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,
2. 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,
3. pour autant, en l'état du droit,
 - le cédant est tenu de mentionner au cessionnaire 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 cédant est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci;
 - 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 le cédant non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation;

Dans ce contexte, la société comparante déclare :

- 1) ne pas avoir exercé sur le bien présentement cédé d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution,
- 2) ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit décret sol en vigueur en Région Wallonne.

Qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit décret sols n'a été effectuée sur le bien présentement transféré et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la société comparante est exonérée vis-à-vis de la société bénéficiaire de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien transféré.

18) La société comparante déclare qu'il se trouve un réservoir à mazout aérienne dans le bien transféré.

19) Le présent transfert d'immeuble n'entre pas dans le champ d'obligations relatives au :

- Le contrôle de l'installation intérieure d'électricité et de gaz ;
- Le diagnostic de performance énergétique.

20) La société comparante déclare que le bien transféré n'est pas situé en zone d'aléas d'inondation, selon les données fournies par le Région Wallonne.

21) Le notaire instrumentant, attire l'attention sur l'obligation de maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieur (D.I.U.), lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

- 1° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.
- 2° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction.
- 3° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux. (article 36) ».

Interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieur (D.I.U.), la société comparante déclare qu'à ce jour il existe un dossier relativement au bien cédé, lequel dossier est présentement remis à la société bénéficiaire.

22) Situation hypothécaire de l'immeuble

Tel qu'il résulte de l'état hypothécaire délivré par la conservation des hypothèques de Tournai, le vingt décembre deux mil dix-sept, l'immeuble cidessus décrit est quitte et libre de toute inscription ou transcription généralement quelconque.

Néanmoins, la société comparante déclare avoir conféré, aux termes d'un acte reçu par le notaire Christophe Werbrouck, à Dottignies, le dix-huit décembre deux mil huit, un mandat irrévocable pour hypothéquer l'immeuble présentement transféré, au profit de la société anonyme KBC, à Bruxelles, pour un montant en principal de cinq cent mille euros (€ 500.000,00) et un montant en accessoire de cinquante mille euros (€ 50.000,00), et aux termes d'un acte reçu par le notaire Christophe Werbrouck, à Dottignies, le trente octobre deux mil neuf, un mandat irrévocable pour hypothéquer l'immeuble présentement transféré, au profit de la société anonyme KBC, à Bruxelles, pour un montant en principal de cent mille euros (€ 100.000,00) et un montant en accessoire de dix mille euros (€ 10.000,00)

Par courrier électronique du vingt-deux décembre deux mil dix-sept la banque KBC, précitée, a déclaré marquer son accord sur l'opération, tel que stipulé littéralement comme suit : « ... Je vous confirme l'accord de KBC Bank pour la scission partielle du bâtiment, crédits y afférents et mandats hypothécaires.

L'unique condition est de réduire une ligne de crédit de 125.000 Eur à 75.000 Eur dans Roof Construct et moyennant un nouveau gage sur fonds de commerce. »

Par courrier du vingt-sept décembre deux mil dix-sept la banque KBC, précitée, a explicité son accord sur l'opération, tel que stipulé littéralement comme suit : « Par la présente, nous nous référons à l'ouverture de crédit qui vous avait été octroyée par notre banque au nom de ROOF CONSTRUCT SA sous numéro DCC 727-1057734-08 dont le dernier contrat signé date du 15-03-2017.

Nous notons l'intention de fractionner l'activité de ROOF CONSTRUCT SA en sociétés ROOF CONSTRUCT SA dont numéro d'entreprise 0454.276.635 et DESTRIER SPRL, société à constituer. Vous nous demandez si KBC Bank SA peut accepter le fractionnement proposé.

A condition qu'il nous soit soumis une décision de fractionnement publiée, qui corresponde à la proposition de fractionnement soumise par nous, nous donnons par la présente notre accord quant au fractionnement souhaité par vous et à la poursuite du crédit par DESTRIER SPRL de l'ouverture de crédit dont numéro C13-7991621-08 regroupant les crédits suivants :

- 726-5642698-94 Crédit d'investissement KBC à concurrence d'un montant initial de 500.000,00 EUR et avec un solde en cours de 250.778,36 EUR au 27-12-2017

- 726-6200281-24 Crédit d'investissement KBC à concurrence d'un montant initial de 100.000,00 EUR et avec un solde en cours de 46.110,68 EUR au 27-12-2017.

Les crédits suivants sont regroupés en une ouverture de crédit dont numéro 727-1057734-08 au nom de ROOF CONSTRUCT SA.

- 479-5997309-22 Une ligne de crédit d'exploitation KBC de 75.000,00 EUR

- 420-0955128-73 Crédit d'investissement KBC à concurrence d'un montant initial de 27.000,00 EUR et avec un solde en cours de 15.750,00 EUR au 27-12-2017

- 420-0955134-79 Crédit d'investissement KBC à concurrence d'un montant initial de 24.900,00 EUR et avec un solde en cours de 15 043,75 EUR au 27-12-2017

- 420-1751644-25 Crédit d'investissement KBC à concurrence d'un montant initial de 31.275,00 EUR et avec un solde en cours de 27.105,00 EUR au 27-12-2017

- 727-6604955-90 une ligne de crédit d'engagement de 1.800,00 EUR.

Nous maintiendrons les garanties suivantes pour l'octroi de crédit à ROOF CONSTRUCT SA :

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 l'association ou la fondation à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature.

- La subrogation dans le privilège du vendeur impayé/la réserve de propriété par objet financé pour le crédit numéro 420-0955128-73
- La subrogation dans le privilège du vendeur impayé/la réserve de propriété par objet financé pour le crédit numéro 420-0955134-79
- La subrogation dans le privilège du vendeur impayé/la réserve de propriété par objet financé pour le crédit numéro 420-1751644-25.

Les garanties suivantes sont maintenues pour les crédits à DESTRIER SPRL :

- une procuration pour constitution d'hypothèque pour un montant de 500 000,00 EUR en principal passée par-devant le notaire Ludovic Du Faux le 18-12-2008 sur un immeuble industriel situé à Estaimpuis, rue de Château d'Eau
 - une procuration pour constitution d'hypothèque pour un montant de 100 000,00 EUR en principal passée par-devant le notaire Christophe Werbrouck le 30-10-2009 sur un immeuble industriel situé à Estaimpuis, rue de Château d'Eau
- A titre de nouvelle garantie, il est pris à la charge de ROOF CONSTRUCT SA un gage en premier rang sur tous les bien d'entreprise présents et à venir appartenant à ROOF CONSTRUCT SA, pour un montant de 135.000,00 EUR.

Après la publication de la décision de fractionnement, nous pourrions mettre au point la poursuite du crédit. Pour ce faire, il convient encore de signer un acte de poursuite du crédit ainsi qu'un contrat de crédit. ».

23) Mutation

Le bien immeuble ciavant décrit n'a fait l'objet d'aucune mutation dans les cinq dernières années précédant la présente cession.

24) Dispense d'inscription d'office

Madame / Monsieur le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des procès-verbaux des assemblées approuvant la présente opération.

d) Rémunération du transfert

En rémunération de ce transfert, il est attribué immédiatement et directement aux actionnaires de la société partiellement scindée, mille cent (1.100) parts sociales, sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées, de la société privée à responsabilité limitée « Destrier » qui se-ront réparties entre les actionnaires de la société partiellement scindée à raison d'une (1) part sociale de la société « Destrier » pour une (1) action de la société partiellement scindée.

Les actionnaires de la société comparante deviennent dès lors directement associés de la présente société, avec le nombre de parts sociales indiqués ci-après :

- Monsieur **Van Caeneghem Frédéric**, né à Mouscron le trois janvier mil neuf cent septante-trois, (registre national numéro 730103019-73), divorcé, domicilié à 7711 Mouscron (Dottignies), rue de la Haverie numéro 7, mille nonante neuf (1.099) parts sociales

- La société privée à responsabilité limitée « **Fahrenheit** », dont le siège social est établi à 7711 Mouscron (Dottignies), rue de la Cabocherie numéro 46, immatriculée au registre des personnes morales du Hainaut, division Tournai, sous le numéro 0443.703.635. Société constituée sous forme anonyme, par acte reçu par le notaire Ludovic Du Faux, alors à Mouscron, le treize mars mil neuf cent nonante-et-un, publié aux annexes du Moniteur belge du seize avril suivant, sous le numéro 910416-75. Dont les statuts ont été modifiés, adoptant la forme actuelle, aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Christophe Werbrouck, à Dottignies, le vingt-neuf octobre deux mil huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-huit novembre suivant, sous le numéro 20081128/0185437. Représentée, conformément aux articles 12 et 13 des statuts, par son gérant statutaire, savoir Monsieur **Van Caeneghem Jacky Abel Georges**, né à Mouscron le douze février mil neuf cent quarante-quatre, (registre national numéro 440212081-12), domicilié à 7711 Mouscron (Dottignies), rue de la Cabocherie numéro 46, nommé à cette fonction lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue le vingt-neuf octobre deux mil huit, publié comme indiqué ci-dessus, une (1) part sociale.

e) Capital

En exécution du transfert qui précède, la société partiellement scindée constate que le capital social de la société présentement constituée s'élève à quarante mille euros (€ 40.000,00). Il est représenté par mille cent (1.100) parts sociales, sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un mille centième (1/1.100ème) de l'avoir social, toutes entièrement libérées.

f) Comptabilisation

Ensuite, la société comparante requière le notaire soussigné de constater que la valeur nette des éléments actifs et passifs décrits ci-dessus et transférés par la société partiellement scindée à la société présentement constituée, s'élève, selon les comptes annuels de la société partiellement scindée arrêté au trente-et-un décembre deux mil seize, à un montant de cent trente-cinq mille cinq cent trente-et-un euros douze cents (€ 135.531,12).

En application des articles 78 §4 et 80 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des Sociétés, l'assemblée de la société partiellement scindée décide de comptabiliser l'actif net de cent trente-cinq mille cinq cent trente-et-un euros douze cents (€ 135.531,12), dans la comptabilité de la société bénéficiaire présentement constituée « Destrier » de la manière suivante:

Capital

- quarante mille euros (€ 40.000,00) au capital souscrit ;

Réserve

- trois mille deux cent septante-sept euros septante-six cents (€ 3.277,76) à la réserve légale ;

- quinze mille cent nonante-six euros treize cents (€ 15.196,13) à la réserve immunisée ;

- neuf mille sept cent cinquante-huit euros cinquante-six cents (€ 9.758,56) à la réserve d'investissement ;

- soixante-sept mille deux cent nonante-huit euros soixante-sept cents (€ 67.298,67) aux réserves disponibles ;

II. STATUTS

TITRE PREMIER: DENOMINATION-SIEGE-OBJET-DUREE

Article 1: Dénomination

La société, commerciale, adopte la forme d'une société privée à responsabilité limitée. Elle est dénommée : « **Destrier** ».

Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes de commande, sites Internet et autres documents, sous forme électronique ou non, émanés de la société, doivent contenir les indications suivantes : 1° la dénomination de la société ; 2° la forme, en entier ou en abrégé ; 3° l'indication précise du siège de la société ; 4° le numéro d'entreprise ; 5° le terme « registre des personnes morales » ou l'abréviation « RPM », suivi de l'indication du siège du tribunal dans le ressort territorial duquel la société a son siège social ; et 6° le cas échéant, l'indication que la société est en liquidation.

Article 2: Siège

Par simple décision de l'organe de gestion, à publier aux Annexes du Moniteur belge, le siège peut être transféré en Belgique à tout endroit dans la Région Bruxelloise ou dans la Région Wallonne, ainsi qu'en Région Flamande ou en Communauté germanophone, à condition de se conformer à la législation linguistique.

Par simple décision de l'organe de gestion, la société pourra ouvrir des succursales, des agences et des sièges administratifs et/ou d'exploitation, en Belgique et à l'étranger.

Article 3: Objet

La société a pour objet, tant pour compte propre que pour compte de tiers, tant en Belgique qu'à l'étranger:

1. L'exploitation et la gestion de patrimoine immobilier tant pour son compte propre que pour compte de tiers

- L'achat, l'échange, la vente, la prise en location et en sous location, ainsi que la cession en location et en sous location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien de maisons, appartements, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers, ainsi que toutes opérations de financement.

- Toutes activités de mise à disposition de locaux d'entreposage de biens et la logistique.

- Elle pourra ériger toutes constructions pour son compte ou pour compte de tiers, en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général, et effectuer, éventuellement aux biens immobiliers, des transformations et mises en valeur ainsi que l'étude et l'aménagement de lotissements y compris la construction de routes et égouts ; souscrire des engagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des immeubles), acheter tous

matériaux, signer tous contrats d'entreprises qui seraient nécessaires ; réaliser toutes opérations de change, commission et courtage, ainsi que la gérance d'immeubles.

- La conception, l'invention, la fabrication, la construction, l'importation, l'exportation, l'achat et la vente, la distribution, l'entretien, l'exploitation tant en nom propre qu'en qualité d'agent, de commissionnaire ou de courtier de tout bien immobilier accessoire aux biens immobiliers visés au premier tiret.

1. La prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières :

- Le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises ;
- L'achat, l'administration, la vente de toutes valeurs mobilières et immobilières, de tous droits sociaux et d'une manière plus générale toutes opérations de gestion de portefeuille ainsi constitué ;
- L'octroi de prêts et de crédits à des sociétés ou des personnes privées, sous quelque forme que ce soit ; dans le cadre de cette activité, elle pourra se porter caution ou donner son aval, et effectuer, au sens large, toutes opérations commerciales et financières à l'exception de celles réservées légalement aux organismes de dépôts et de dépôts à court terme, aux caisses d'épargne, aux sociétés hypothécaire et aux sociétés de capitalisation ;
- L'activité de conseil en matière financière, technique, commerciale ou administrative, au sens large, l'assistance et la fourniture de services, directement ou indirectement, dans le domaine administratif et financier, dans les ventes, la production et la gestion en général ;
- L'intervention en tant qu'intermédiaire lors de négociations, pour la reprise partielle ou totale d'actions ou de parts ; au sens le plus large, la participation à des opérations d'émission d'actions, de parts et de titres à revenus fixes, par voie de souscription, de cautionnement, d'achat et de vente ou autrement, ainsi que la réalisation de toutes opérations quelle que soit leur nature, en matière de gestion de portefeuilles ou de capitaux ;
- L'exercice de toutes missions d'administration et l'exercice de mandats et de fonctions se rapportant directement ou indirectement à son objet social ;
- La gestion et la valorisation d'un patrimoine immobilier, de valeurs et de participations ainsi que toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou qui sont de nature à favoriser le rapport des biens immeubles, tels que l'entretien, le développement, l'embellissement et la location des biens ; elle pourra également se porter caution pour des engagements contractés par des tiers.
- La prestation de tous services dans le cadre de son objet, y compris la gestion de patrimoine.

1. L'exercice de mandats de gérance, consultance et de prestations de service dans d'autres sociétés

- La gestion, le conseil et le management, dans le sens le plus large.

1. La société peut réaliser son objet en tous lieux, en Belgique ou à l'étranger, de toutes manières et suivants les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées. Elle peut faire, tant pour elle-même que pour le compte de tiers, tous actes et opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement en tout ou en partie à son objet social, ou pouvant en amener le développement ou en faciliter la réalisation, notamment sans que la désignation soit limitative ; prêter, emprunter, hypothéquer, acquérir ou céder tous brevets, patentes, licences, marques ; s'intéresser par voie d'apport, de cession, de souscription, de participation, de fusion, d'achat d'actions ou autres valeurs, ou par toutes autres voies dans toutes sociétés, entreprises ou associations existantes ou à créer, dont l'objet est identique, analogue, similaire ou connexe à tout ou partie de celui de la présente société, exercer la gérance d'autres sociétés. La société ne pourra faire de la gestion de patrimoines ni avoir une activité de conseil en placements, tels que prévus à l'article 2, 1° et 2° de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante sur les transactions financières et les marchés financiers ainsi qu'à l'arrêté royal sur la gestion de patrimoines et le conseil en placements du cinq août mil neuf cent nonante-et-un. En règle générale, la société ne peut accomplir les actes et réaliser les activités ci-dessus que pour autant qu'elle remplisse les conditions légales.

Article 4: Durée

La société existe pour une durée indéterminée. Elle peut être dissoute par décision de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification de statuts.

TITRE DEUX: CAPITAL – PARTS SOCIALES

Article 5: Capital

Le capital social est fixé à la somme **quarante mille euros** (€ 40.000,00). Il est divisé en mille cent (1.100) parts sociales sans indication de valeur nominale, chacune représentant une même fraction du capital social.

Libération

Le capital est entièrement souscrit.

La gérance fait les appels de fonds sur les parts souscrites et non entièrement libérées au fur et à mesure des besoins de la société et aux moments qu'elle jugera utile.

Tant que les paiements dûment demandés et exigibles n'ont pas été effectués, l'exercice du droit de vote lié aux parts pour lesquelles les paiements n'ont pas été effectués, sera suspendu.

L'associé qui est en retard pour accomplir cette libération obligatoire, devra payer à la société un intérêt égal au taux de l'intérêt légal, à partir du moment de l'exigibilité jusqu'au versement effectif.

Après un second avis par lettre recommandée, signifié au plus tôt un mois après le premier avis et resté infructueux pendant un mois, la gérance peut prononcer la déchéance de l'associé et faire vendre ses parts sans préjudice au droit de lui réclamer le restant dû ainsi que tous dommages et intérêts éventuels.

Le prix que la vente des parts aura rapporté, servira d'abord à la libération de ces parts et puis au paiement des frais entraînés par la vente, seul le solde sera remboursé à l'associé négligent. Si la société ne trouve pas d'acheteur, elle peut elle-même procéder au rachat conformément aux dispositions légales en cette matière.

Article 6: Parts – registre

Les parts sont nominatives.

Il sera tenu au siège social un registre des parts, qui contient :

1° La désignation précise de chaque associé et du nombre des parts lui appartenant.

2° L'indication des versements effectués.

3° Les transferts ou transmissions de parts avec leur date, datés et signés par le cédant et le cessionnaire dans le cas de cession entre vifs, par le gérant et le bénéficiaire dans le cas de transmissions pour cause de mort.

La propriété des parts s'établit par l'inscription sur le registre des parts. Des certificats constatant ces inscriptions devront être délivrés aux titulaires de parts.

Les cessions ou transmissions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à dater de leur inscription dans le registre des parts.

Tout associé ou tout tiers intéressé pourra prendre connaissance de ce registre.

Article 7: Modification du capital

Si la société compte plus d'un associé, lors d'une augmentation de capital, les parts sociales à souscrire en espèces doivent être offertes par préférence aux associés proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs parts.

Hormis convention différente entre parties, en cas de démembrement du droit de propriété en nue-propriété et usufruit, le droit de préférence revient au nu-propriétaire en nue-propriété et à l'usufruitier en usufruit. En cas de non-exercice par l'une des deux parties, le droit de préférence revient alors en pleine propriété à l'autre partie usant de son droit.

Lorsque la gérance a connaissance du démembrement de propriété des parts sociales en nue-propriété et usufruit, il portera connaissance à toutes les parties de l'émission.

A défaut de convention contraire entre parties, les parts sociales souscrites, tant par le nu-propriétaire que par l'usufruitier, leur reviendront en nue-propriété respectivement en usufruit. Si l'une des parties n'exerce pas son droit de préférence, les parts ainsi souscrites par l'autre partie, lui reviendront en pleine propriété.

Le droit de souscription peut être exercé pendant un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours à dater de l'ouverture de la souscription. Le délai est fixé par l'assemblée générale.

L'ouverture de la souscription ainsi que son délai d'exercice sont annoncés par un avis porté à la connaissance des associés par lettre recommandée.

Les parts qui n'ont pas été souscrites conformément aux dispositions ci-avant, ne peuvent l'être que par les personnes auxquelles selon l'article 10 des statuts, les parts sont librement cessibles, sauf l'agrément de la moitié au moins des associés possédant au moins trois quarts du capital.

Article 8: Indivisibilité des parts

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 l'association ou la fondation à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature.

Les titres sont indivisibles vis-à-vis de la société. Celle-ci ne connaît qu'un seul propriétaire par part sociale.

La gérance peut suspendre les droits attachés aux parts sociales aussi longtemps qu'il existe un litige concernant la pleine propriété, l'usufruit ou la nue-propriété.

Les copropriétaires doivent se faire représenter par un seul mandataire et en donner connaissance à la société.

Les droits attachés aux parts sociales dont la propriété est démembrée en nue-propriété et usufruit, seront exercés de la façon suivante :

Clause réglementant l'exercice des droits sociaux (droits de vote) :

Dès qu'une part sociale est grevée d'usufruit, tant l'usufruitier que le nu-propriétaire ont le droit d'obtenir toutes les informations que la société délivre à ses associés.

L'usufruitier et le nu-propriétaire ont le droit d'exiger à être convoqués aux assemblées générales, chacun en ce qui concerne les points pour lesquels ils peuvent exercer leur droit de vote à l'assemblée générale.

L'usufruitier et le nu-propriétaire ont le droit d'assister à toutes les assemblées générales. Ils peuvent tout à chacun y exercer leur droit d'interrogation.

Le droit de vote, attaché aux parts sociales émises par la société grevées d'usufruit, sera exercé, hormis les exceptions reprises ci-après, par l'usufruitier lors des assemblées générales ordinaires, spéciales et extraordinaires.

L'usufruitier exercera dès lors le droit de vote aux assemblées générales délibérant sur l'approbation des comptes annuels, l'affectation du résultat, l'affectation (la distribution) des réserves disponibles, la désignation et la démission des gérants et/ou commissaires et la quittance de gérant et/ou commissaires, ...

Chaque fois que l'assemblée générale aura à se prononcer sur une réduction de capital ou une augmentation de capital, le droit de vote sera exercé par le nu-propriétaire.

L'usufruitier et le nu-propriétaire ont le droit de convenir autrement pour l'exercice du droit de vote au sujet des points repris ci-dessus.

Clause réglementant l'exercice des droits pécuniaires :

Sous réserve de ce qui est indiqué ailleurs dans les présents statuts concernant leurs droits respectifs, tous les autres droits attachés aux parts sociales émises par la société, grevées d'un usufruit, seront partagés entre l'usufruitier et le nu-propriétaire comme indiqué ci-après.

Tous les dividendes qui seront émis pour des périodes durant lesquelles le droit d'usufruit existait, ainsi que toutes distributions de réserves disponibles auxquelles il est décidé pendant la période où le droit d'usufruit existait, reviennent intégralement, en pleine propriété, à l'usufruitier.

Sous réserve de ce qui précède, tous les droits attachés aux parts sociales, qui permettent ou pourraient permettre aux associés de la société d'acquérir de nouveaux titres, des espèces ou tout autre bien ou droit du chef de l'exercice de ces droits, reviennent en nue-propriété au nu-propriétaire et en usufruit à l'usufruitier.

Tous les autres droits attachés aux parts sociales émises par la société que ceux mentionnés dans le présent article, reviennent exclusivement au nu-propriétaire.

L'usufruitier et le nu-propriétaire ont de droit de convenir autrement au sujet des droits mentionnés dans le présent article.

Article 9: Droits et obligations attachés aux parts

Les héritiers et légataires de parts ou les créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société ou en requérir l'inventaire, ni demander le partage ou la licitation, ni ne s'immiscer en aucune manière dans l'administration de la société. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux écritures sociales et aux décisions de l'assemblée générale et suivre la procédure prévue par les présents statuts.

Article 10: Cession et transmission de parts sociales

§1. Dans le cas où la société ne compte qu'un associé, l'associé unique décide seul sur la cession totale ou partielle de ses parts.

En cas de décès de l'associé unique sans que les parts passent à un successible, la société sera dissoute de plein droit et l'article 344 du Code des Sociétés sera applicable.

En cas de décès de l'associé unique avec successible(s), le décès de l'associé unique n'entraîne pas la dissolution de la société. Lorsque l'associé unique est décédé, les droits afférents aux parts sont exercés par les héritiers et légataires régulièrement saisis ou envoyés en possession, proportionnellement à leurs droits dans la succession, jusqu'au partage desdites parts ou jusqu'à la délivrance des legs portant sur celles-ci. Par dérogation à cette dernière disposition, celui qui hérite

de l'usufruit des parts d'un associé unique exerce les droits attachés à celles-ci.

§2. Dans l'hypothèse où la société compte plus d'un associé, les dispositions suivantes seront d'application:

Les parts sociales d'un associé ne peuvent, sous peine de nullité, être cédées entre vifs ou transmises pour cause de décès qu'avec l'agrément de la moitié au moins des associés, possédant les trois/quarts au moins du capital, déduction faite des droits dont la cession est proposée.

Toutefois, cet agrément n'est pas requis lorsque les parts sont cédées ou transmises:

- 1) à un associé;
- 2) au conjoint du cédant ou du testateur;
- 3) à des ascendants ou descendants en ligne directe du cédant ou testateur;

§3. Dans les cas où la cession entre vifs ou la transmission pour cause de décès des parts sociales est soumise à l'approbation des associés conformément au paragraphe 2 de cet article, le ou les gérant(s) appellera(ont) - à la demande de l'associé qui souhaite céder ses parts sociales ou en cas de transmission pour cause de décès, à la demande de l'héritier / des héritiers ou des ayants-droit - les associés en assemblée générale afin de délibérer au sujet de la transmission proposée. La proposition de cession entre vifs devra contenir les conditions et le prix pour lesquels la cession aura lieu.

En cas de refus d'approbation, les associés qui s'y sont opposés doivent racheter - endéans les trois mois - les parts sociales pour lesquelles la cession ou la transmission a été refusée, en proportion des parts sociales déjà en leur possession hormis accord entre eux d'une autre répartition. Le prix de rachat est fixé sur base des fonds propres de la société, ainsi qu'il résulte du dernier bilan approuvé par les associés, hormis autre accord entre les parties. A défaut d'accord entre les parties concernant le prix de rachat, celui-ci sera fixé par le tribunal compétent à la demande de la partie la plus diligente.

Les parts qui, endéans les trois mois du refus de l'approbation, n'auraient pas été rachetées par les associés en question conformément à l'alinéa qui précède, seront valablement cédées au cessionnaire proposé par l'associé cédant moyennant les conditions et le prix qui ont été mentionnés dans la proposition de cession ou seront transmises valablement aux héritiers ou ayants-droit de l'associé décédé.

TITRE TROIS: GESTION

Article 11: Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou personnes morales, associés ou non.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent, personne physique, chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale.

La désignation et la cessation des fonctions du représentant permanent sont soumises aux mêmes règles de publicité que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre.

Les gérants sont nommés par l'assemblée générale pour une durée à déterminer par elle.

Sont nommés en qualité de gérants statutaires :

- Monsieur **Van Caeneghem Frédéric**, né à Mouscron le trois janvier mil neuf cent septante-trois, (registre national numéro 730103019-73), divorcé, domicilié à 7711 Mouscron (Dottignies), rue de la Haverie numéro 7 ;

- La société privée à responsabilité limitée « **Fahrenheit** », dont le siège social est établi à 7711 Mouscron (Dottignies), rue de la Cabocherie numéro 46, immatriculée au registre des personnes morales du Hainaut, division Tournai, sous le numéro 0443.703.635, représenté par son représentant permanent, Monsieur **Van Caeneghem Jacky Abel Georges**, né à Mouscron le douze février mil neuf cent quarante-quatre, (registre national numéro 440212081-12), domicilié à 7711 Mouscron (Dottignies), rue de la Cabocherie numéro 46.

Article 12: Pouvoirs des gérants

L'unique gérant ou chaque gérant, s'il y en a plusieurs, a/ont les pouvoirs les plus étendus de procéder dans le cadre de l'objet de la société, à tous les actes de disposition, d'administration et de gestion la concernant.

Leur pouvoir comprend tout ce que la loi ou les présents statuts ne réserve pas explicitement à l'assemblée générale.

Dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, les décisions des gérants, formant un collège, peuvent être prises, par consentement unanime des gérants, exprimé

par écrit. Il ne pourra cependant pas être recouru à cette procédure pour l'arrêt des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé.

En cas d'intérêt contraire à celui de la société, le(s) gérant(s) agir(a)(ont) conformément aux dispositions légales en cette matière.

Chaque gérant, agissant seul, a le pouvoir de représenter la société dans les actes judiciaires et extrajudiciaires.

Dans tous les actes qui engagent la responsabilité de la société, la signature du/des gérant(s) et d'autres préposés de la société sera immédiatement précédée ou suivie par la mention de la qualité en vertu de laquelle il(s) agi(ssen)t.

Chaque gérant peut, sous sa responsabilité, déléguer à une ou plusieurs personnes, telle partie de leurs pouvoirs de gestion, qu'il détermine et pour la durée qu'il fixe.

Article 13: Rémunération

Le mandat du gérant est gratuit, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Chaque gérant peut, outre le remboursement de ses frais, toucher une rémunération, dont le montant fera partie des frais généraux de la société.

TITRE QUATRE: CONTROLE

Article 14: Contrôle.

Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels doit être confié à un ou plusieurs commissaires. Les commissaires sont nommés par l'assemblée générale des associés parmi les membres, personnes physiques ou morales, de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Les commissaires sont nommés pour un terme renouvelable de trois ans. Sous peine de dommages-intérêts, ils ne peuvent être révoqués en cours de mandat que par l'assemblée générale et pour un juste motif.

Toutefois, aussi longtemps que la société pourra bénéficier des exceptions prévues à l'article 141, 2° du Code des Sociétés, chaque associé aura, conformément à l'article 166 du Code des Sociétés, individuellement les pouvoirs de contrôle et d'investi-gation des commissaires.

Nonobstant toute disposition légale en la matière, l'assemblée générale aura le droit de nommer un commissaire. S'il n'a pas été nommé de commissaire, chaque associé pourra se faire représenter ou se faire assister par un expert-comptable. La rémunération de l'expert-comptable incombe à la société s'il a été désigné avec son accord ou si cette rémunération a été mise à sa charge par décision judiciaire. En ce cas les observations de l'expert-comptable sont communiquées à la société.

TITRE CINQ: ASSEMBLEES GENERALES

Article 15: Réunions

L'assemblée générale annuelle se réunira chaque année, le **deuxième mardi du mois de juin, à dix heures**, au siège social ou à l'endroit désigné dans les avis de convocation.

Si ce jour est férié, l'assemblée se tiendra le premier jour ouvrable suivant, à la même heure.

Les assemblées générales, tant spéciales qu'extraordinaires, se réuniront au siège social ou à l'endroit désigné dans les avis de convocation.

Un gérant et un commissaire, s'il y en a, peuvent en outre convoquer une assemblée générale à tout moment.

Outre les convocations prévues par les présents statuts, la convocation est également obligatoire sur la demande d'associés représentant au moins un cinquième du capital social. Dans un tel cas, la convocation aura lieu dans les trois semaines qui suivent la demande.

Article 16: Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par le(s) gérant(s), et le cas échéant, les commissaires. Les convocations pour toute assemblée générale contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions légales.

Le cas échéant, la convocation à l'assemblée générale contient une description claire et précise des procédures statutaires ou établies en vertu des statuts relatives à la participation à distance.

A défaut d'initiative de la part de la gérance, l'assemblée générale peut être tenue sur l'initiative de l'assemblée générale.

Lorsque la société compte plus d'un associé, les convocations se font quinze jours avant l'assemblée

aux associés, titulaires de certificats émis en collaboration avec la société, porteurs d'obligation, commissaires et gérants. Cette convocation se fait par lettre recommandée à la poste, sauf si les destinataires ont, individuellement, expressément et par écrit, accepté de recevoir la convocation moyennant un autre moyen de communication.

En même temps que la convocation, il est adressé aux associés, commissaires et gérants une copie des documents qui doivent leur être transmis en vertu du Code des Sociétés, sauf si les intéressés renoncent à ces formalités.

Une copie de ces documents est également transmise sans délai et gratuitement aux autres personnes convoquées qui en font la demande.

Il ne doit pas être justifié de l'accomplissement de cette formalité lorsque tous les associés, obligataires, titulaires de certificats émis avec la collaboration de la société, commissaires et gérants sont présents ou représentés à une assemblée générale.

Article 17: Représentation

Tout associé empêché peut donner procuration à un fondé de pouvoir spécial, associé ou non, pour le représenter à une assemblée générale et voter en son lieu et place, par écrit, par télex, par télégramme, par télécopie, par courrier électronique, ou par tout autre moyen de communication qui se matérialise par un document écrit chez le destinataire et la preuve écrite de l'envoi chez l'expéditeur.

Article 18: Délibération

Il est tenu à chaque assemblée générale une liste des présences.

Les décisions à une assemblée générale sont prises à la simple majorité, sauf aux assemblées générales spéciales et extraordinaires, où les décisions doivent être prises selon les conditions prévues dans le Code des Sociétés.

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour, sauf si le capital est représenté dans sa totalité et tout obligataire, titulaire de certificats émis avec la collaboration de la société est présent ou représenté à l'assemblée générale.

Droit de question

Les gérants répondent aux questions qui leur sont posées par les associés au sujet de leur rapport ou des points portés à l'ordre du jour, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter gravement préjudice à la société, aux associés ou au personnel de la société.

Les commissaires répondent aux questions qui leur sont posées par les associés au sujet de leur rapport. Ils ont le droit de prendre la parole à l'assemblée générale en relation avec l'accomplissement de leur fonction.

Décisions par écrit

Les associés peuvent, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par un acte authentique. Les porteurs d'obligations, détenteurs d'un droit de souscription ou de certificats visés à l'article 271 du Code des Sociétés, peuvent prendre connaissance de ces décisions.

Assemblée à distance

Les associés ont la possibilité de participer à distance à l'assemblée générale grâce à un moyen de communication électronique mis à disposition par la société. Les associés qui participent de cette manière à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée générale pour le respect des conditions de présence et de majorité.

Pour l'application de l'alinéa 1er, la société doit être en mesure de contrôler, grâce au moyen de communication électronique utilisé, la qualité et l'identité de l'associé, que ce soit par vidéoconférence ou identification électronique.

Pour l'application de l'alinéa 1er, sans préjudice de toute restriction imposée par ou en vertu de la loi, le moyen de communication électronique permet au moins à l'associé, de manière directe, simultanée et continue, de prendre connaissance des discussions au sein de l'assemblée et, sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer, d'exercer le droit de vote. Le moyen de communication électronique permet en outre à l'associé de participer aux délibérations et d'exercer son droit de poser des questions.

Le cas échéant, ces procédures sont rendues accessibles à tous sur le site internet de la société.

Procès-verbaux

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les associés qui le demandent.

Il est tenu un registre spécial dans lequel les procès-verbaux des assemblées générales sont consignés.

Volet B - suite

Les décisions de l'associé unique, agissant en lieu et place de l'assemblée générale, sont consignées dans un registre tenu au siège social.

Sauf au cas où les décisions de l'assemblée générale doivent être constatées authentiquement, les extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un seul gérant.

Lorsque l'assemblée générale s'est tenue à distance, le procès-verbal de l'assemblée générale mentionne les éventuels problèmes et incidents techniques qui ont empêché ou perturbé la participation par voie électronique à l'assemblée générale et/ou au vote.

Article 19: Droit de vote

Chaque part sociale donne droit à une voix.

Article 20: Prorogation de l'assemblée générale

L'organe de gestion a le droit de proroger, séance tenante, la décision de l'assemblée annuelle telle que mentionnée dans l'article 15 des présents statuts, ainsi que toute assemblée générale spéciale ou extraordinaire. Cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises, sauf si l'assemblée générale en décide autrement.

L'organe de gestion doit convoquer une nouvelle assemblée générale ayant le même ordre du jour dans les trois semaines suivant la décision de prorogation.

Il ne peut y avoir qu'une seule prorogation. La deuxième assemblée générale décide de manière définitive sur les points à l'ordre du jour ayant fait l'objet d'une prorogation.

TITRE SIX: COMPTES ANNUELS - RESERVES - DIVIDENDES

Article 21: Exercice social

L'exercice social débute le premier janvier et se termine le trente-et-un décembre de chaque année.

Article 22: Répartition des bénéfices

L'excédent favorable du bilan, déduction faite des frais généraux, charges sociales, provisions et amortissements nécessaires, constitue le bénéfice net.

Sur le bénéfice il est prélevé cinq pour cent pour la formation de la réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque la réserve légale a atteint le dixième du capital social.

L'affectation à donner au solde du bénéfice est décidée par l'assemblée générale à la simple majorité des voix valablement émises. A défaut d'une telle majorité, la moitié de ce solde est distribuée et l'autre moitié réservée.

TITRE SEPT: DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 23: Dissolution

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause que ce soit, la liquidation s'opérera par les soins du/des gérant(s) alors en exercice, à moins que l'assemblée générale ne désigne à cet effet un ou plusieurs liquidateurs, dont elle déterminera les pouvoirs et la rémunération.

Le(s) liquidateur(s) n'entrera/n'entreront en fonction qu'après que sa/leur nomination ait été confirmée ou homologuée par le tribunal de commerce compétent conformément à l'article 184 du Code des Sociétés.

L'assemblée générale détermine les modalités de la liquidation à la simple majorité des voix.

Article 24: Répartition de l'actif

Le patrimoine de la société sera affecté en premier lieu au remboursement des dettes et à couvrir les frais de liquidation, selon une répartition qui doit être approuvée préalablement par le tribunal de commerce.

Après le paiement ou la consignation des sommes nécessaires au paiement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, les liquidateurs distribueront l'actif net aux associés proportionnellement au nombre de parts sociales dont ils sont titulaires.

En outre, les biens en nature encore présents seront distribués de la même manière.

Si toutes les parts sociales ne sont pas libérées dans une mesure égale, les liquidateurs, avant de

procéder à la distribution prévue à l'alinéa précédent, tiennent compte de cette situation inégale et rétablissent l'équilibre en mettant toutes les parts sociales sur un pied de stricte égalité, soit par l'appel de versements complémentaires sur les parts non suffisamment libérées, soit par des remboursements préalables, en numéraire ou en titres, en faveur des titres libérés dans une plus grande proportion.

Sans préjudice de l'article 181 du Code des Sociétés, une dissolution et une liquidation dans un seul acte ne sont possibles que moyennant le respect des conditions suivantes :

1° aucun liquidateur n'est désigné;

2° toutes les dettes à l'égard des tiers ont été remboursées ou les sommes nécessaires à leur paiement ont été consignées;

3° tous les associés sont présents ou valablement représentés à l'assemblée générale et décident à l'unanimité des voix.

L'actif restant est repris par les associés mêmes.

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, l'actif net sert à rembourser en espèces ou en titres le montant libéré non amorti des parts.

TITRE HUIT: DISPOSITION GENERALE

Article 25: Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout associé, obligataire, titulaire de certificats émis avec la collaboration de la société, commissaire, gérant ou liquidateur qui n'a pas fait élection de domicile en Belgique, est censé avoir fait élection de domicile au siège social ou toutes les communications, sommations, assignements ou significations peuvent leur être valablement faites.

III. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SIEGE DE LA SOCIÉTÉ

Le siège social de la société sera établi à 7730 Estaimpuis, rue du Pont Bleu numéro 27.

PREMIER EXERCICE

Le premier exercice commence avec effet rétroactif depuis le premier janvier deux mil dix-sept et se terminera le trente-et-un décembre deux mil dix-sept.

La première assemblée annuelle aura lieu au mois de juin de l'année deux mil dix-huit.

REPRISE D'ENGAGEMENTS

Tous les engagements pris au nom de la société en formation sont dès à présent explicitement repris et approuvés par la société, sous la condition suspensive de l'obtention de la personnalité morale suite au dépôt de l'extrait du présent acte constitutif au greffe du tribunal de commerce compétent, et particulièrement toutes les opérations réalisées par la société partiellement scindée depuis le premier janvier deux mil dix-sept, lesquelles sont considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société « Destrier », bénéficiaire des éléments transférés.

Afin de satisfaire aux conditions édictées par la KBC Bank, dont question ci-dessus, la société nouvellement constituée « Destrier » déclare avoir pris connaissance du contenu des actes de mandat irrévocable pour hypothéquer le bien immeuble décrit ci-dessus situé à 7730 Estaimpuis, rue du Pont Bleu, 27, reçus par le notaire Christophe Werbrouck, à Dottignies, les dix-huit décembre deux mil huit et trente octobre deux mil neuf, et conférer, aux mêmes conditions que celles reprises dans ces actes, mandat irrévocable pour hypothéquer ce même bien immeuble au profit de la banque KBC, pour d'une part, un montant en principal de cinq cent mille euros (€ 500.000,00 et un montant en accessoires de cinquante mille euros (€ 50.000,00), et d'autre part, pour un montant en principal de cent mille euros (€ 100.000,00) et en accessoires de dix mille euros (€ 10.000,00).

NOMINATION - ACCEPTATION

GÉRANT - acceptation

La comparante déclare qu'ont été nommés comme **gérants statutaires** de Monsieur **Van Caeneghem Frédéric**, prénommé, ici présent, qui déclare, avoir les qualités requises pour exécuter le mandat, accepter le mandat de gérant et qui déclare ne pas être frappé d'une quelconque interdiction d'exercer son mandat, ainsi que la société « **Fahrentheit** », précitée, représentée par son représentant permanent Monsieur **Van Caeneghem Jacky**, prénommé, ici présent, qui déclare, avoir les qualités requises pour exécuter le mandat, accepter le mandat de gérant et qui déclare ne pas être frappé d'une quelconque interdiction d'exercer son mandat.

Chaque gérant a le pouvoir de représenter seul la société dans les actes judiciaires et extrajudiciaires.

ÉMOLUMENTS DU GÉRANT STATUTAIRE

La rémunération éventuelle des gérants statutaires sera fixée par une décision séparée de l'assemblée générale.

DISPOSITION TRANSITOIRE POUR GÉRANT

Les gérants sont nommés à partir de ce jour, étant entendu que, dès ce jour jusqu'à la date du dépôt de l'extrait du présent acte constitutif au greffe du tribunal de commerce compétent, ils agiront comme mandataires de l'ensemble des associés et que, dès le moment du dépôt, ils agiront comme organe de la société conformément aux dispositions statutaires et légales.

Commissaire

Il n'est pas nommé de commissaire vu que la société n'y est pas tenue en vertu des dispositions légales et statutaires en la matière.

REPRÉSENTANT PERMANENT

La comparante a, immédiatement après la constitution de la société, demandé à nous, notaire, de prendre acte de la nomination en tant que représentant permanent de la présente société « Destrier », dans l'hypothèse où elle serait nommée dans l'une des fonctions prévues par l'article 60, § 2 du Code des Sociétés, Monsieur **Van Caeneghem Frédéric**, prénomné et ici présent, et qui déclare avoir les qualités requises pour exécuter le mandat, accepter le mandat de représentant permanent et qui déclare ne pas être frappé d'une quelconque interdiction d'exercer son mandat.

MANDATS

Sous la condition suspensive du dépôt de l'extrait du présent acte au greffe du tribunal de commerce compétent, la société comparante désigne les personnes nommées ci-après comme des mandataires particuliers, qui sont chacune habilitées à agir individuellement et avec possibilité de subrogation, auxquelles est donné le pouvoir de faire toutes les inscriptions à la banque carrefour des entreprises ou de procéder à toutes sortes de modifications ou de radiations, d'accomplir les formalités d'inscription, de modification ou de suppression auprès de l'administration de la T.V.A. et de signer à cet effet aussi toutes les pièces et tous les actes, y compris tous les documents et formulaires pour un ou plusieurs guichet(s) d'entreprises, agréés au choix du mandataire, un guichet d'entreprises au choix.

La société comparante déclare avoir pris connaissance des tarifs divers des différents guichets d'entreprise.

Mandat est également donné, avec faculté de subdélégation, tous effectifs ou membres de personnel de la société civile sous forme d'une société anonyme Groupe Lifap-Cofisim, Fiduciaire, ayant ses bureaux à 7700 Mouscron, rue Charles Quint numéro 25, en vue d'accomplir les formalités auprès d'un guichet d'entreprises, afin d'effectuer les démarches nécessaires à l'immatriculation de la société auprès de toute administration fiscale ou sociale, du registre des personnes morales ainsi qu'à l'obtention du numéro de Taxe sur la Valeur Ajoutée.

ATTESTATION.

Le notaire soussigné, après vérification, atteste l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités in-com-bant à la société présentement constituée en vertu de l'article 752 du Code des Sociétés, à l'exception des formalités et délais auxq-uels les actionnaires et/ou les administrateurs ont re--noncé, com-m-e dit ci-avant.

Après que le notaire soussigné ait rappelé aux parties que le Code des Sociétés ne prévoit pas de limite dans le temps à la rétroactivité comptable, la rétroactivité ne peut remonter plus loin que la date du dernier exercice clôturé et dont les comptes annuels ont été approuvés. Le notaire soussigné précise qu'il ne faut pas perdre de vue que l'administration fiscale limite en principe le délai de rétroactivité comptable à sept mois, mais accepte parfois des périodes plus longues. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que l'acceptation de la rétroactivité comptable au premier janvier deux mil dix-sept ne peut par conséquent être garantie. Néanmoins cet avertissement, les parties ont requis le notaire instrumentant de recevoir le présent acte. Les comparants déclarent décharger le notaire soussigné de toute responsabilité en découlant vis-à-vis des tiers et ce en particulier vis-à-vis du fisc.

ÉLECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de do-mi-ci-le au siège de la société.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Pour autant que de besoin, le conservateur des hypothèques est ex-pressément dispensé de prendre inscription d'office pour quel-que cause que ce soit.

DÉCLARATIONS FISCALES.

La présente scission partielle a lieu sous le bénéfice des articles 117 § 1 et § 2 et 120 dernier alinéa du Code des droits d'enregistrement, 211 et suivants du Code des impôts sur les revenus et 11 et 18

§ 3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour l'application de l'article 211 du Code des impôts sur les revenus, la comparante déclare :

- que la société partiellement scindée et la société bénéficiaire ont leur siège social en Belgique;
- que l'opération de scission est réalisée conformément aux dispositions du Code des Sociétés;
- que la scission répond à des besoins légitimes de caractère financier et économique.

La société partiellement scindée a la qualité d'assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, sous le numéro 0454.276.635.

Le présent acte a donné lieu à la perception du droit d'écriture de nonante cinq euros (€ 95,00).
FRAIS.

Le montant des frais, dépenses, rémunérations ou charges, sous quel-que forme que ce soit, qui incombent à la société ou qui sont mis à sa charge en raison de sa constitution, s'élève à environ deux mille six cent soixante euros (€ 2.660,00).

Pour extrait analytique conforme.

Le notaire requérant DELCOUR Sylvie