



Volet B

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

Depose / Reçu le

Réservé
au
Moniteur
belge



19116709

21 AOUT 2019

au greffe du tribunal de l'entreprise
francophone de Bruxelles

N° d'entreprise 0403.144.074

Nom

(en entier): **Rocke International Europe**

(en abrégé):

Forme légale: société anonyme

Adresse complète du siège: Chaussée de la Hulpe 207
1170 Watermael-Boitsfort

Objet de l'acte : PROJET DE CESSIION D'UNE BRANCHE D'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ PRIVÉE À RESPONSABILITÉ LIMITÉE « LA CHAUFFERIE » À LA SOCIÉTÉ ANONYME « ROCKE INTERNATIONAL Europe » AVEC CONSTITUTION DE (SOUS) EMPHYTÉOSES

Il résulte d'un procès-verbal dressé par Maître Olivier DUBUISSON, Notaire associé de résidence à Ixelles, le 12 août 2019, en cours d'enregistrement à Bruxelles 5 que l'assemblée générale extraordinaire de la SA « ROCKE INTERNATIONAL EUROPE » à 1170 Bruxelles, Chaussée de la Hulpe 207; a pris les résolutions suivantes à l'unanimité :

1° La société privée à responsabilité limitée « **LA CHAUFFERIE** », ayant son siège social à 1040 Etterbeek, Boulevard Louis Schmidt, 1, identifiée sous le numéro d'entreprise TVA BE0885.361.956.

Ci-après dénommée, « le cédant » ;

2° la société anonyme « **ROCKE INTERNATIONAL EUROPE** », dont le siège social est situé à 1170 Watermael-Boitsfort, Chaussée de la Hulpe, 207, identifiée sous le numéro d'entreprise TVA BE 0403 144 074 RPM Bruxelles.

Ci-après dénommée « le cessionnaire » ;

Requiert d'acter ce qui suit :

I. CESSIION DE BRANCHE D'ACTIVITÉS

I.1. Description de l'opération

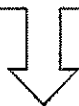
I.1.1. Opération envisagée

Les organes de gestion des différentes sociétés, proposent de réaliser la cession par la société privée à responsabilité limitée « La Chaufferie » à la société anonyme « Rocke International Europe », mieux définies ci-avant, de la branche d'activité « La Chaufferie - EVENTS » dont l'objet est la mise à disposition de clients de l'espace « La Chaufferie » typique et remarquable situé Rue des Pères Blancs 6 à 1040 Etterbeek sur le site de l'Arsenal pour des événements privés ou de sociétés, assortis de services conjoints liés à cette organisation : fourniture de repas et de service, location de mobilier, décoration florale, organisation de la sécurité, régie son et lumière des espaces occupés, le tout conformément à l'article 770 du Code des sociétés.

Aux termes de cet article :

« En cas de cession à titre gratuit ou onéreux d'une universalité ou d'une branche d'activité répondant aux définitions des articles 678 à 680, les parties peuvent soumettre l'opération au régime organisé par les articles 760 à 762 et 764 à 767, ou au régime organisé par l'article 768.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 30/08/2019 - Annexes du Moniteur belge

Cette volonté est mentionnée expressément dans le projet de cession établi conformément à l'article 760 et dans l'acte de cession déposé conformément à l'article 762. Ce projet et cet acte sont établis en la forme authentique.

La cession a en ce cas les effets visés à l'article 763 et les tiers peuvent se prévaloir de l'inopposabilité organisée par l'article 769 ».

Il est dès lors projeté une cession de la branche d'activité précitée en soumettant l'opération au régime organisé par les articles 760 à 762 et 764 et 767 du Code des Sociétés.

En conséquence, la cession de branche d'activité aura les effets visés à l'article 763 du Code des Sociétés.

Conformément à l'article 770 du Code des Sociétés, qui renvoie expressément à l'article 760 du même Code, les organes de gestion du cédant et du cessionnaire ont rédigé le projet de cession dont voici le texte.

1.1.2. Forme, dénomination, objet et siège social des sociétés participant à la cession

forme : société privée à responsabilité limitée

Dénomination : « La Chaufferie »

Objet : la société « La Chaufferie » est une société commerciale ayant notamment pour objet « la mise à disposition de salles », « l'organisation de réceptions » et « le service traiteur »

Son objet social précis est le suivant :

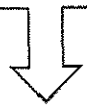
- toutes activités en rapport direct ou indirect avec la restauration en général et le secteur Horeca, l'organisation de banquets et réceptions, le service traiteur, y compris l'organisation, la gestion et l'exploitation de restaurants, cafétérias, débits de boissons, ainsi que toutes opérations de tourisme, d'hôtellerie, de divertissements et de loisirs;
- l'exploitation, sous sa propre enseigne ou par voie de franchise ou licence de tout snack-bar, cafétéria, sandwicherie, service de cuisine rapide ou de petite restauration, de tout service traiteur et/ou d'un ou plusieurs restaurants, ainsi que la livraison à domicile et la vente ambulante;
- l'importation et l'exportation de tous produits se rapportant à l'objet de la société.
- mise à disposition de salles, les services en général se rapportant aux activités reprises ci-avant ;
- l'organisation d'évènements, réunions, séminaires, l'évènementiel en général

La société a également pour objet :

- 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, chambres, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers, ainsi que toutes opérations de financement.
- l'étude et la réalisation de tous travaux de construction, publics et privés, en qualité d'entrepreneur général ou en sous-traitance, la conception et la construction de tous bâtiments et édifices, l'étude et la réalisation de décorations tant intérieures qu'extérieures;
- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'entretien, la rénovation, les travaux de réparations, d'embellissements, de renouvellement et de modernisation, et la maintenance de tous les types d'ouvrages d'art, de biens immeubles, et plus généralement toutes opérations se rapportant directement ou indirectement aux secteurs des travaux publics et privés et du bâtiment;
- la prestation de conseils et d'assistance tant au point de vue technique qu'administratif et commercial à toutes sociétés et entreprises, pour tout ce qui concerne le secteur des biens immobiliers;
- l'acquisition de tous terrains, la construction de tous bâtiments publics et particuliers, l'achat, la vente, la location, la division et le lotissement de tous immeubles;
- la prise en considération de tous travaux concernant la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc., l'établissement et l'exploitation de tous moyens de transport, ports, canaux, routes, etc.;
- l'achat, la vente, la location, l'importation, l'exportation de tous matériaux, marchandises, appareils et outillages nécessaires aux travaux de construction, d'entretien, de maintenance, de réparation et de renouvellement des ouvrages d'art et bâtiments;
- la préparation, la rédaction et la conclusion en tant que mandataire ou pour compte propre, de tous marchés de travaux publics ou privés ou de fourniture et faite toutes opérations se rattachant à ces objets.

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

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 30/08/2019 - Annexes du Moniteur belge

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 société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes opérations généralement quelconques se rapportant à:

- toutes fonctions de consultance et/ou de service liées aux domaines précités.
- le conseil, la formation, l'expertise technique et l'assistance dans les domaines précités;
- la prestation de service de conseil en organisation et gestion d'entreprises actives dans ce ou ces domaines, la représentation et l'intervention en tant qu'intermédiaire commercial.

Elle peut faire, tant pour elle-même que pour 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;

Elle peut 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.

Elle peut de même conclure toutes conventions de collaboration, de rationalisation, de création et de recherche.

Elle peut prêter à toutes sociétés et/ou personnes physiques et se porter caution pour elles, même hypothécairement.

Siège social : Rue des Pères Blancs 6 à 1040 Etterbeek

Forme : société anonyme

Dénomination : « Rocke International Europe »

Objet : la SA Rocke International Europe est une société commerciale.

Son objet social précis est le suivant :

La société a pour objet l'achat, la vente, la location, la promotion de tous biens immobiliers et mobiliers situés en Belgique ou l'étranger, la gestion d'un patrimoine immobilier et mobilier, ainsi que la commercialisation en Belgique et à l'étranger de tous produits électriques, électroniques, chimiques et industriels et tous appareillages, équipements et outillages industriels.

Elle peut accomplir en Belgique ou à l'étranger, toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet.

Elle peut s'intéresser par toutes voies dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe, ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits.

Siège social : Chaussée de la Hulpe 207 à 1170 Bruxelles

1.2. Cession de branche d'activité

1.2.1. Généralités

Comme dit ci-avant, la branche d'activité dont la cession est projetée est l'activité de mise à disposition de l'espace « La Chaufferie » organisée actuellement par la société privée à responsabilité limitée « La Chaufferie », dont l'objet consiste à faire la promotion, entretenir, et mettre à la disposition de ses clients, un ensemble de salles situées dans le bâtiment « La Chaufferie » avec l'ensemble des services conjoints liés à cette exploitation (fourniture de repas et de service, location de mobilier, décoration florale, organisation de la sécurité, régie, son et lumière)

La branche d'activité qui sera cédée comprend l'actif et le passif nécessaires à l'exploitation et décrits plus amplement en annexe faisant partie intégrante de la présente convention, les contrats d'approvisionnement et de services affectés à la branche d'activité susmentionnée, ainsi qu'un droit à un sous-bail emphytéotique sur le terrain et à un bail emphytéotique sur les constructions, mieux décrits ci-après, tous deux d'une durée de vingt-sept années à compter de la date d'entrée en vigueur de la cession.

Sous réserve de ce qui sera précisé ci-après quant au (sous-)bail emphytéotique, la société cessionnaire sera dès lors tenue, au jour de la cession, de respecter l'ensemble des obligations pesant sur la société cédante avant cette cession, mais bénéficiera également de l'ensemble des droits que détenait la société cédante avant la cession.

1.2.2. Date à partir de laquelle les opérations de la société cédante sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la société cessionnaire.

Le transfert de l'ensemble du patrimoine actif et passif de la branche d'activité cédée est opérée à la date de la signature de l'acte authentique.

Dès lors, les opérations de la société cédante seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la société cessionnaire à compter de cette date.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 30/08/2019 - Annexes du Moniteur belge

Il est en outre précisé qu'aucune part de la société cessionnaire ne sera remise en rémunération de la branche d'activité cédée.

1.2.3. Avantages particuliers attribués aux membres des organes de gestion des sociétés participant à la cession.

Il n'y aura aucun avantage particulier attribué aux membres des organes de gestion des sociétés participant à la cession.

1.2.4. Composition de la branche d'activité dont la cession est projetée

La branche d'activité cédée, dont question ci-avant comprend :

- L'ensemble du matériel, du mobilier, et de l'outillage nécessaire à l'exploitation des lieux : matériel de nettoyage, matériel d'éclairage, matériel électronique « son & lumière », mobilier (Annexe) ;
- l'ensemble de la clientèle liée à la branche d'activité, sans exception ni réserve ;
- l'enseigne « La Chaufferie » ; l'ensemble de la communication commerciale du cédant, son patrimoine intellectuel, éventuellement lié à l'usage du nom « La Chaufferie », ou à toute représentation de l'immeuble est transférée également au cédant moyennant le respect des éventuels droits d'auteur de l'architecte. Le site internet et toutes les autres communications liées à Internet ou à des applications internet publiques sont cédées. Le cédant fera tous les transferts nécessaires à cet égard.
- les droits et obligations résultant des différents contrats avec les sous-traitants (nettoyage, entretien, prestations techniques, ...) ; La relation privilégiée existante entre le traiteur « Choux de Bruxelles » et le cédant sera poursuivie, de même que les conditions auxquelles cette collaboration est exercée avant la cession. Il n'y a pas de convention écrite d'exclusivité, mais les usages antérieurs à cet égard feront foi. Le cédant garantit en tout cas le cessionnaire de sa parfaite collaboration au transfert harmonieux de l'organisation commerciale et administrative à cet égard ;
- un droit à un sous-bail emphytéotique sur le terrain et à un bail emphytéotique sur les constructions, mieux décrits ci-après, tous deux d'une durée de vingt-sept années à compter de la date d'entrée en vigueur de la cession.

L'objet de la cession ne comprend pas les créances existant au jour de la délivrance ou nées de l'exploitation antérieure à la délivrance, ainsi que les remboursements de prorata de primes d'assurance, provisions des fournisseurs, etc..., ni les avoirs en banque au jour de la délivrance ni la propriété des constructions réalisées par le cédant sur le terrain.

L'objet de la cession ne comprend pas le matériel automobile non spécifiquement affecté à la branche d'activité, ni les contrats et crédits portant sur ce matériel.

1.2.5. Origine de la propriété

La société cédante déclare que la branche d'activité, objet de la présente convention, est un élément de son patrimoine et il garantit la société cessionnaire de toute éviction par des tiers quant à la propriété des actifs cédés.

A cet effet, la branche d'activité est vendue quitte et libre d'inscription de tout nantissement sur fonds de commerce, de saisie, d'action en revendication ou d'autres causes susceptibles d'en troubler le transfert de propriété ou de jouissance.

Le cédant indemniserà le cessionnaire de toute action envers le cessionnaire à cet égard par des tiers lésés.

1.3. Conditions de cession de la branche d'activité

1.3.1. Garantie

La société cessionnaire prendra les éléments cédés dans l'état où ils se trouvaient au jour de la délivrance, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution du prix pour quelque cause que ce soit.

Revendications :

Au cas où certains biens appartiendraient à des tiers, la société cessionnaire reconnaît expressément que ceux-ci sont exclus de la présente convention de cession.

Elle s'engage à les restituer sur production du titre de propriété, à moins qu'elle ne conclue des arrangements particuliers avec eux et ce, sans l'intervention du cédant et sans recours contre lui,

D'un même contexte, la société cédante garantit, à concurrence du prix de la cession, le cessionnaire contre toute prétention fiscale qui pourrait lui être réclamée en rapport avec la branche d'activité cédée et résultant d'une activité antérieure à la date de la cession.

1.3.2. Frais de la cession

Tous frais généralement quelconques résultants de la cession projetée de la branche d'activité sont à la charge exclusive de la cessionnaire.

S'agissant d'un transfert de branche d'activité, la Taxe sur la Valeur Ajoutée n'est pas due sur la cession, conformément aux articles 11 et 18 § 3 du Code de la TVA.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 30/08/2019 - Annexes du Moniteur belge

1.3.3. Litiges et notifications

Pour tout litige afférent à la négociation, la formation, l'interprétation, l'exécution et la dissolution de la présente, de ses suites et conséquences, le Tribunal de Commerce de Bruxelles sera seul compétent, sauf compétence réservée du Juge de Paix.

Les parties font élection de domicile aux adresses reprises ci-dessus pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, sauf notification ultérieure qui pourra s'effectuer par lettre recommandée, ou par télécopie munie d'un récépissé.

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de s'en référer, par priorité, à un arbitre désigné de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord entre les parties, désigné par le juge compétent à la demande de la partie la plus diligente.

L'arbitre désigné statuera en langue française dans les trois mois de sa désignation, en appliquant le droit belge.

1.3.4. Inventaire

Un inventaire des actifs cédés (matériel) a été dressé contradictoirement par les parties. Les passifs cédés sont « néant ».

[...]

1.3.5. Paiement

Le prix total de un million septante-cinq mille deux cent vingt-neuf euros (€ 1.075.229,00) euros augmenté d'un montant annuel correspondant à dix pour cent (10%) du chiffre d'affaires de la branche d'activité et ce jusqu'à l'expiration desdites emphytéoses.

1.3.6. Transfert et délivrance

Le transfert de propriété et la délivrance de la branche d'activité interviendront à la date de la signature de l'acte d'authentique.

[...]

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME, délivré avant enregistrement uniquement pour le dépôt au greffe et la publication à l'annexe du Moniteur Belge

Le notaire associé, Olivier DUBUISSON
NOTAIRE

Déposé en même temps : expédition de l'acte