



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



19153559

Je

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE
DU HAINAUT

14 NOV. 2019

DIVISION MONS
Greffe

N° d'entreprise : **0723 981 571**

Dénomination

(en entier) : **IMMO ALGAB**

(en abrégé) :

Forme juridique : **société privée à responsabilité limitée**

Adresse complète du siège : **Rue du Sas, numéro 45 - 7330 Saint-Ghislain**

Objet de l'acte : Absorption par suite de scission partielle de la SPRL GARAGE PISCINA

Il résulte d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Constant JONNIAUX à Pommeroeul le 30 octobre 2019, en cours d'enregistrement, les décisions et résolutions suivantes :

Première résolution : Projet de scission partielle - Renonciation aux rapports de scission partielle

1.1 Projet de scission partielle

Monsieur le Président donne connaissance à l'assemblée du projet de scission partielle de la SPRL GARAGE PISCINA par absorption par la SPRL IMMO ALGAB, projet établi le 23 mai 2019 par le gérant unique de la SPRL GARAGE PISCINA (société partiellement scindée) et par le gérant unique de la SPRL IMMO ALGAB (société absorbante), projet déposé au greffe du tribunal de l'Entreprise du Hainaut (division Mons) le 27 mai 2019, publié au Moniteur belge le 6 juin 2019 sous le numéro 19075790 en ce qui concerne la société partiellement scindée (IMMO ALGAB), et publié par extrait au Moniteur belge du 7 juin 2019 sous le numéro 19076866 en ce qui concerne la société absorbante (GARAGE PISCINA). Ce projet a été établi conformément à l'article 728 du Code des sociétés, soit 6 semaines au moins avant la date de la présente assemblée conformément à l'article 743 du Code des sociétés. A l'unanimité, l'assemblée dispense le président de donner lecture du projet de scission partielle, les associés reconnaissant avoir eu parfaite connaissance de ceux-ci ainsi que des éventuels autres documents visés par la loi, plus d'un mois avant la date de la présente assemblée.

1.2 Renonciation aux rapports de scissions partielles et de contrôle

L'assemblée déclare en outre avoir décidé expressément et à l'unanimité de ne pas appliquer les articles 730, 731 et 733 du Code des Sociétés, les dispositions de l'article 734 du Code des Sociétés étant reproduites ci-avant, de sorte qu'il n'a été établi ni un rapport de scission partielle de l'organe de gestion de ladite société, ni un rapport de contrôle d'un Reviseur d'entreprise.

1.3 Eventuellement, communication de toute modification importante du patrimoine actif et passif des sociétés concernées par la présente scission partielle, intervenue depuis la date de l'établissement du projet de scission partielle susmentionné, en application de l'article 732 du Code des Sociétés : Le président déclare, au nom de l'organe de gestion de la société absorbante, qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la société n'est intervenue depuis la date de l'établissement du projet de scission partielle. De même, il déclare, au nom de l'organe de gestion de la société absorbante, que ce dernier n'a pas été informé par l'organe de gestion de la société partiellement scindée de modifications importantes du patrimoine actif et passif de la société partiellement scindée, intervenues depuis la même date.

Deuxième résolution : Rapports établis en exécution de l'article 313 du Code des Sociétés

La scission partielle aura pour effet une augmentation de capital de la société privée à responsabilité limitée IMMO ALGAB par apport en nature. En conséquence, conformément à l'article 602 du Code des sociétés, les rapports suivants ont été établis :

(a) Rapport spécial du gérant de la société établi conformément à l'article 313 du Code des Sociétés, exposant l'intérêt que présentent pour la société tant l'apport en nature que l'augmentation de capital proposée.

(b) Rapport d'un reviseur d'entreprises, à savoir la société privée à responsabilité limitée CERTAM BEDRIJFSREVISOREN, ayant son siège social à 8560 Wevelgem, Kortrijkstraat, 145, RPM Gand, Numéro d'entreprise 0446.426.860, représentée par Monsieur Kristof Planquette, reviseur d'entreprises. Ce rapport, établi conformément à l'article 313 du Code des Sociétés, porte sur la description de l'apport, sur les modes d'évaluation adoptés et sur la rémunération effectivement attribuée en contrepartie. Ce rapport, daté du 22 octobre 2019, conclut dans les termes suivants, littéralement reproduit :

CONCLUSION

Conformément à l'article 313 du Code des Sociétés, nous présentons notre rapport à l'assemblée générale dans la cadre de notre mission de réviseur d'entreprise, pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 27 mai 2019.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 26/11/2019 - Annexes du Moniteur belge

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle de l'aperçu des biens à apporter, comme repris dans le rapport spécial de l'organe de gestion et établi sur la base de la méthode d'évaluation retenue par les parties. La rémunération de l'apport en nature se compose de 1.175 actions de la SPRL IMMO ALGAB, sans mention de valeur nominale.

À notre avis,

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

(b) la description de l'apport en nature répond aux conditions normales de précision et de clarté de l'IRE ;

(c) la méthode d'évaluation de l'apport en nature retenue par les parties conformément à l'article 78 à 80bis de l'AR du 30 janvier 2001, la valeur comptable des éléments d'actif et de passif de la société cédante, trouve sa justification dans la loi. Conformément à ce principe de continuité comptable, l'apport des actifs et passifs de la SPRL GARAGE PISCINA, conduit à l'apport de fonds propres de 218.632,07 EUR, dont 51.776,87 EUR de capital et 166.855,20 EUR d'autres éléments des capitaux propres. Par conséquent, la méthode d'évaluation adoptée par les parties conduit à une valeur d'apport au moins égale au nombre et à la valeur fractionnaire (plus les autres fonds propres) des actions qui seront attribuées en contrepartie, majorés des autres éléments des fonds propres à la suite de cette opération, de sorte que l'apport en nature, dans tous les éléments significatifs, n'a pas été surévalué. Nous ne nous prononçons pas sur la valeur des actions qui seront attribuées en contrepartie.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes belges relatives au contrôle des apports en nature et selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing, ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de cette norme sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises relatives à l'audit de l'Aperçu » de notre rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit de l'Aperçu en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion sans réserve.

Paragraphe d'observation – Méthode d'évaluation

Nous attirons l'attention sur l'Aperçu qui a été établi par l'organe de gestion de la société afin de satisfaire aux exigences du Code des Sociétés. Il est par conséquent possible que l'Aperçu ne convienne pas à un autre but.

Nous devons formuler une réserve de principe pour les conséquences financières des contrôles fiscaux éventuels au niveau des sociétés concernées.

Autres points

Nous attirons spécifiquement l'attention sur le fait que notre mission d'audit ne consiste pas à se prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été remises au moins un mois avant l'assemblée générale extraordinaire, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la société 15 jours avant l'assemblée générale extraordinaire. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre contrôle.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'Aperçu

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de l'Aperçu. Conformément à l'article 313 du Code des Sociétés, l'organe de gestion est responsable de la description et de l'évaluation des biens à apporter, ainsi que de la détermination de la rémunération attribuée en contrepartie.

L'organe de gestion est également responsable de la mise en oeuvre du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour l'établissement de cet Aperçu, l'évaluation et la rémunération attribuée en contrepartie, afin qu'il ne contienne pas d'anomalies résultant d'une fraude ou d'erreurs.

Lors de l'établissement de l'Aperçu, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, à fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et à appliquer l'hypothèse de continuité d'exploitation.

Responsabilité du réviseur d'entreprises relative au contrôle de l'Aperçu

Notre responsabilité est d'émettre un rapport sur l'identification et la description des biens qui sont apportés, de même que sur la méthode d'évaluation utilisée par l'organe de gestion, afin de vérifier si les déterminations de valeur auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie de l'apport, pour que l'apport en nature ne soit pas surévalué. Nous ne nous prononçons cependant pas sur le caractère légitime et équitable de l'opération (« no fairness opinion »).

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable concernant la question de savoir si l'Aperçu est surévalué, dans tous les éléments significatifs, en conséquence d'une fraude ou d'erreurs, ainsi que d'émettre un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute surévaluation significative existante. Les surévaluations peuvent provenir d'une fraude ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises ensemble ou individuellement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs prennent en se fondant sur cet Aperçu.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes IRE et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que l'Aperçu comporte des anomalies significatives, que celles-ci proviennent d'une fraude ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ;

- le cas échéant, d'acquiescer une compréhension du contrôle interne relatif à l'audit, afin de concevoir des procédures d'audit adaptées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des annexes fournies les concernant ;

- le cas échéant, nous concluons que l'application par l'organe de gestion de l'hypothèse de continuité lors de l'évaluation est appropriée ;

- nous concluons, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur l'évaluation en application de l'hypothèse de continuité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les annexes de l'Aperçu au sujet de cette incertitude ou, si ces annexes ne sont pas adéquates, de modifier notre opinion. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire à ce que l'hypothèse de continuité ne soit plus justifiée ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu de l'Aperçu, et évaluons si l'Aperçu reflète les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'il correspond, dans tous les éléments significatifs, aux méthodes d'évaluation.

Wevelgem, le 22 octobre 2019 (signé) SPRL CERTAM BEDRIJFSREVISOREN, représentée (ex ultimo) par Monsieur Kristof Planquette, réviseur d'entreprises.

Troisième résolution – Scission partielle

Conformément au projet de scission partielle précité, l'assemblée décide de participer en tant que société absorbante à la scission partielle de la société privée à responsabilité limitée GARAGE PISCINA, ayant son siège social à 7330 Saint-Ghislain, rue de Sas 79, RPM du Hainaut (division Mons), numéro d'entreprise 0449.666.165, par absorption par la société privée à responsabilité limitée IMMO ALGAB, ayant son siège social à 7330 Saint-Ghislain, rue de Sas 45, RPM du Hainaut (division Mons), numéro d'entreprise 0723.981.571, scission partielle en vertu de laquelle les éléments actifs et passifs représentant la branche d'activités « gestion immobilière » de la société partiellement scindée (GARAGE PISCINA) seront transférés à la société absorbante (IMMO ALGAB) sans dissolution de la société partiellement scindée.

2° Il est précisé que :

(a) les transferts se font sur base de la situation comptable de la société partiellement scindée arrêtée au 31 mars 2019; les éléments d'actif et de passif et les éléments des capitaux propres transférés de la société partiellement scindée seront repris dans la comptabilité de la société absorbante à la valeur pour laquelle ils figuraient dans la situation comptable de la société partiellement scindée à la date précitée;

(b) du point de vue comptable, les opérations accomplies en partie par la société partiellement scindée sont considérées comme accomplies pour le compte de la société bénéficiaire à dater du 1er avril 2019 zéro heure, de sorte que toutes les opérations faites après cette date seront aux profits et risques de la société bénéficiaire des apports, à charge pour ces dernières d'exécuter tous les engagements et obligations de la société partiellement scindée se rapportant aux apports;

(c) en vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine, dans la mesure où la répartition décrite ci-avant ne serait pas suffisamment précise, soit parce que l'attribution faite serait susceptible d'interprétation, soit parce qu'il s'agit d'éléments du patrimoine n'ayant pas été repris dans le relevé des éléments attribués par suite d'omission ou de négligence, il est expressément convenu, eu égard aux dispositions de l'article 729 du Code des sociétés, que l'élément du patrimoine actif non attribué ou sa contre-valeur serait attribué à la société partiellement scindée, la société privée à responsabilité limitée GARAGE PISCINA, propriétaire initiale de cet élément du patrimoine actif et pour tout élément de passif non attribué, la société partiellement scindée et la société absorbante en seraient solidairement responsables.

(d) Les transferts se font moyennant l'attribution au profit de l'associé unique de la société privée à responsabilité limitée GARAGE PISCINA, à savoir la SPRL GABLEX, de 1175 nouvelles parts sociales de la société bénéficiaire IMMO ALGAB, pour les 750 parts sociales de la société privée à responsabilité limitée GARAGE PISCINA qu'il détient, sans soule. Les 1.175 nouvelles parts sociales de la société absorbante, la société privée à responsabilité limitée IMMO ALGAB, créées suite à la scission partielle de la société privée à responsabilité limitée GARAGE PISCINA et attribuées à l'associé unique de la société partiellement scindée donneront le même droit de participer aux bénéfices que les parts sociales de la société privée à responsabilité limitée IMMO ALGAB existantes avant la scission partielle et ce à compter de la date de l'acquisition de la personnalité juridique de la société absorbante. L'assemblée décide que la présente résolution est adoptée sous la condition suspensive du vote de la scission partielle par l'autre société concernée par l'opération.

Quatrième résolution : description des éléments d'actif et de passif à transférer et détermination des conditions du transfert.

Intervient la société privée à responsabilité limitée GABLEX, dont le siège social est établi à 7330 Saint-Ghislain, rue de Sas 45 (0686.868.480), représentée par Monsieur Jean-Diego PISCINA, en sa qualité de représentant permanent, laquelle, en sa qualité de gérante unique de la société partiellement scindée, société non dissoute et non liquidée suite à la scission partielle, tel que prévu par l'article 677 du Code des Sociétés, en vue de la présente scission partielle par transfert d'une partie de son patrimoine, tant activement que passivement à la présente société bénéficiaire.

Par l'effet de la scission partielle, seront transférés activement et passivement les éléments d'actif et de passif et de capitaux propres suivants sur base de la situation comptable de la société partiellement scindée arrêtée au 31 mars 2019 :

Description générale par référence à cette situation :

ACTIF

	SPRL GARAGE PISCINA (AVANT SCISSION)	SPRL IMMO ALGAB (COMPOSANTS À SCINDER)
III. Immobilisations corporelles	282 981,33	218 632,07
A. Terrains et constructions	218 632,07	218 632,07
B. Installations, machines et outillages	13 381,30	0,00
C. Mobilier et matériel roulant	50 967,96	0,00
IV. Immobilisations financières	780,75	0,00
Actifs immobilisés	283 762,08	218 632,07
VI. Stocks et commandes	283 891,89	0,00
A. Stocks	283 891,89	0,00
VII. Créances à un an au plus	152 480,84	0,00
A. Créances commerciales	80 841,22	0,00
B. Autres créances	71 639,62	0,00
IX. Valeurs disponibles	205 441,75	0,00
X. Comptes de régularisation	22 724,67	0,00
Actifs circulants	664 539,15	0,00
TOTAL ACTIF	948 301,23	218 632,07

PASSIF

	SPRL GARAGE PISCINA (AVANT SCISSION)	SPRL IMMO ALGAB (COMPOSANTS À SCINDER)
I. Capital	268 600,00	51 776,87
A. Capital souscrit	268 600,00	51 776,87
III. Plus values de réévaluation	84 680,08	84 680,08
IV. Réserves	450 885,75	88 915,31
A. Réserve légale	26 860,00	5 177,68
D. Réserves disponibles	424 025,75	81 737,62
V. Bénéfice reporté	-24 590,38	-4 740,18
Capitaux propres	779 575,45	218 632,07
VIII. Dettes à plus d'un an	71 887,22	0,00
A. Dettes financières	71 887,22	0,00
IX. Dettes à un an au plus	93 151,88	0,00
A. Dettes à plus d'un an, échéant à moins d'un an	11 155,28	0,00
C. Dettes commerciales	40 854,96	0,00
E. Dettes fiscales, sociales et salariales	41 141,64	0,00
X. Comptes de régularisation	3 686,68	0,00
Dettes	168 725,78	0,00
TOTAL PASSIF	948 301,23	218 632,07

Description détaillée de l'immeuble apporté

Ville de Saint-Ghislain, première division, Saint-Ghislain

Un bâtiment à usage de garage-atelier, sur et avec terrain, situé rue du Sas, numéro 79, cadastré selon titre section A numéros :

- 172G pour 33 ares 27 centiares ;
- 172H partie pour 01 are 69 centiares 73 dixmillièmes ;

Et selon extrait cadastral actuel section A numéro 0172NP0000 pour une contenance de trente-quatre ares et nonante-sept centiares (34a 97ca).

Revenu cadastral : 7.514,00 euros.

Rappel de plan

Le bien autrefois cadastré section A partie du numéro 172H est repris sous hachure rouge et mesuré pour un are soixante-neuf centiares et septante-trois dixmillièmes au plan levé et dressé par Monsieur Michel Malengreaux, géomètre – expert à Quaregnon le 26 février 1999, lequel est annexé à un acte reçu par le notaire Jean-Marie De Deken à Saint-Ghislain le 30 avril 1999.

Origine de propriété

Ces biens dépendaient originellement du patrimoine de la Région wallonne pour lui avoir été transféré à compter du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf en vertu de la loi spéciale des réformes institutionnelles du 08 août 1980, modifiée le 08 août 1988, et en exécution de l'article 57 (paragraphe 2 et 4) de la loi spéciale relative au financement des communautés et des Régions du 16 janvier 1989.

Aux termes d'un acte passé devant Monsieur Michel RICOUR, commissaire au comité d'acquisition, le 16 octobre 1992, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Mons le 13 novembre 1992, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons le 13 novembre suivant, volume 5842, numéro 12, la Région Wallonne (Ministère Wallon de l'Équipement et des transports, D.G.1, Direction Générale des Autoroutes, I.G.14, Division du Réseau Ouest, D141, direction des Routes) à Mons a vendu ce bien à la société anonyme « IMMOBILIERE PISCINA » à Saint-Ghislain.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Louis Malengreaux, substituant son Confrère, le notaire Jean-Marie De Deken à Saint-Ghislain, le 19 mai 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons le cinq juillet suivant, volume 5961, numéro 11, la société anonyme « IMMOBILIERE PISCINA » a consenti un bail emphytéotique au profit de la Société Privée à responsabilité limitée « GARAGE PISCINA » à Saint-Ghislain.

Des constructions ont ensuite été érigées par la société privée à responsabilité limitée.

Enfin, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Marie De Deken à Saint-Ghislain le 30 avril 1999, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons le 30 avril 1999, volume 7068, numéro 15, la société anonyme IMMOBILIERE PISCINA a vendu ce bien au profit de la société privée à responsabilité limitée GARAGE PISCINA, comparante.

Situation hypothécaire

L'assemblée déclare que le bien immobilier est apporté pour quitte et libre de toutes inscriptions privilégiées ou hypothécaires, transcriptions ou charges généralement quelconques, tant dans son chef que dans celui des précédents propriétaires, à l'exception toutefois d'une inscription prise en premier rang au deuxième bureau des hypothèques de Mons sous la formalité 41-I-29/11/2018-10280 au profit de la société anonyme CBC Banque à Namur, inscription prise en vertu d'un acte reçu par le notaire Edmond-Charles Bouttiau à Asquillies le 27 novembre 2018 pour sûreté d'un montant principal de vingt-cinq mille euros (25.000,00€) et d'un montant accessoire de deux mille cinq cents euros (2.500,00€).

L'assemblée précise que le bien est également concerné par un mandat hypothécaire consenti par la SPRL GARAGE PISCINA au profit de la société anonyme CBC Banque en vertu d'un acte reçu par le notaire Edmond-Charles Bouttiau à Asquillies le 27 novembre 2018 pour sûreté d'un montant principal de deux cent quarante mille euros (240.000,00€) en principal et de vingt-quatre mille euros en accessoires (24.000,00€).

A ce sujet, la banque CBC a, par courrier (email) du 17 octobre 2019, marqué son accord sur le transfert de patrimoine et précisé ce qui suit, textuellement reproduit :

Par la présente, je fais suite à l'opération de scission de la SPRL Garage Piscina (RPM 0449 666 165) telle que publiée aux Annexes du Moniteur Belge des 6 et 7 juin 2019. CBC Banque SA ne voit pas d'inconvénient à ce que l'immeuble commercial situé à 7330 Saint-Ghislain, rue de Sas 79 soit transféré du patrimoine de la SPRL Garage Piscina au patrimoine de la SPRL Immo Algab (RPM 0723 981 571). A ce propos, nous attirons votre attention sur le fait que l'inscription hypothécaire prise en date du 27/11/2018 sur cet immeuble continuera à garantir les crédits d'investissement 728-1863433-04 et 7285-1918186-49 octroyés par CBC Banque à la SPRL Garage Piscina. Je suis à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement. Jean-Pascal Schuermans, Contracting Manager

Tel. +32 81 803 174 - E-mail: jean-pascal.schuermans@cbc.be - CBC Banque et Assurance, Administration des Crédits (NAMport – ADC) Avenue Albert 1er 60, 5000 Namur, Belgique.

Il est spécialement observé et convenu que l'ensemble des dettes et du passif garanti par cette inscription et ce mandat hypothécaire resteront intégralement à charge de la société partiellement scindée, GARAGE PISCINA SPRL, et ne sont aucunement transférés à charge de la société bénéficiaire, la SPRL IMMO ALGAB.

Pour le surplus, le gérant de la société partiellement scindée déclare que la situation comptable de la société partiellement scindée n'a pas enregistré de modifications sensibles. Ce transfert comprend en outre les éventuels éléments incorporels tels que droit au bail, relations commerciales, contrats et marchés en cours, organisation technique, commerciale, administrative et know-how, se rapportant au patrimoine transféré.

Conditions générales du transfert

1. La société bénéficiaire a la propriété de tous les éléments corporels et incorporels composant la partie de patrimoine de chacune des sociétés partiellement scindées qui lui est transférée et vient aux droits, contrats,

créances et dettes lui transférés par la société partiellement scindée à compter de la prise d'effet de la scission, sans qu'il puisse en résulter de novation. Elle en a la jouissance et les risques avec effet rétroactif à compter du 1er avril 2019 à zéro heure, et supportera, avec effet rétroactif à ces jour et heure, tous les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances et de façon générale toutes charges généralement quelconques, ordinaires et extraordinaires, grevant ou susceptibles de grever les biens transférés et qui sont inhérentes à sa propriété et sa jouissance.

2. La société absorbante vient en outre aux droits et obligations de la société partiellement scindée en matière de taxe sur la valeur ajoutée, relativement aux éléments qui lui seront transférés, à compter du 1er avril 2019.

3. La société absorbante prend les biens lui transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre la société partiellement scindée pour quelque cause que ce soit, notamment vices de construction même cachés, usure ou mauvais état du matériel, des agencements, de l'outillage et des objets mobiliers, erreur dans la désignation et la contenance, insolvabilité des débiteurs.

4. Sous la réserve et à l'exception du passif hypothécaire couvert par l'inscription et le mandat hypothécaire dont s'agit, qui reste à charge - comme déjà dit - de la société partiellement scindée GARAGE PISCINA, les dettes de la société partiellement scindée afférentes aux éléments d'actif et de passif transférés à la société absorbante dans le cadre de la présente scission partielle passent de plein droit et sans formalité à cette dernière, laquelle est à cet égard subrogée, sans qu'il puisse en résulter novation, dans tous les droits et obligations de la société partiellement scindée. En conséquence, elle acquittera pour ce qui la concerne en lieu et place de la société partiellement scindée tout le passif se rapportant à la partie du patrimoine (activement et passivement) qui lui est transféré; elle assurera notamment le paiement des intérêts et le remboursement de toutes dettes et emprunts contractés et transférés par la société partiellement scindée, le tout aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers.

5. Les sûretés réelles et personnelles, légales ou conventionnelles qui en sont l'accessoire ne seront pas affectées par la présente scission partielle, sans obligation de signification, d'endossement ou d'inscription pour les marques ou les gages sur fonds de commerce, ou de transcription. La société absorbante fera son affaire personnelle de l'accomplissement des formalités nécessaires aux fins d'assurer la publicité et l'opposabilité aux tiers du transfert des marques et brevets, s'il y a lieu. Conformément à l'article 684 du Code des sociétés, les créanciers des sociétés participant à la scission partielle dont la créance est antérieure à la publication aux Annexes au Moniteur belge des procès-verbaux de scission partielle des sociétés et non encore échue, ou dont la créance fait l'objet d'une réclamation contre la société partiellement scindée, introduite en justice ou par voie d'arbitrage avant l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la scission partielle, peuvent, au plus tard dans les deux mois de cette publication, exiger une sûreté nonobstant toute convention contraire, suivant les modalités dudit article.

6. La société absorbante devra pour ce qui la concerne exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques de la société partiellement scindée se rapportant aux biens transférés, tous les contrats y afférents étant transférés, y compris les contrats « intuitu personae », tels que ces contrats et engagements existent à ce jour, date de la réalisation effective de la scission partielle.

7. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, se rapportant aux biens transférés à la société absorbante seront suivis par elle, qui seule en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la société partiellement scindée et sans recours contre elle, et ce bien entendu, réciproquement pour ce qui concerne les éléments de patrimoine maintenus dans cette dernière société.

8. Le transfert de cette partie du patrimoine (activement et passivement) de la société partiellement scindée comprend d'une manière générale :

(a) tous les droits, créances, actions judiciaires et extra-judiciaires, recours administratifs, bénéfices des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, relativement aux éléments transférés de la société partiellement scindée, cette dernière à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques ;

(b) la charge des éléments de passif de la société partiellement scindée à transférer à la présente société absorbante dans le cadre de la présente scission partielle envers les tiers, y compris le passif pouvant résulter ultérieurement d'obligations contractées avant la date du présent procès-verbal, ainsi que l'exécution de toutes les obligations de la société partiellement scindée, envers tous tiers pour quelque cause que ce soit, de telle manière que la société partiellement scindée ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée de ce chef ;

(c) les archives et documents comptables relatifs aux éléments transférés, à charge pour la société absorbante de les conserver.

9. La société bénéficiaire désintéressera la société partiellement scindée des recours exercés contre elle par des tiers relativement à la partie du patrimoine de la société partiellement scindée transférée à son profit pour autant que l'acte de scission partielle de la société partiellement scindée comporte une clause analogue en faveur de la société bénéficiaire.

Conditions particulières en matière immobilière

1- Les biens et droits immobiliers sont transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie de vices et défauts, vétusté, mauvais état des bâtiments, vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à la société bénéficiaire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la société partiellement scindée ni recours contre elle. Les contenances ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins - excédât-elle un/vingtième - faisant profit ou perte pour la société absorbante et les indications cadastrales n'étant données qu'à titre de simple renseignement. La société absorbante vient à tous les droits et obligations de la société partiellement scindée relativement aux mitoyennetés ainsi qu'aux conditions particulières et servitudes pouvant figurer à ses titres de

propriété. Elle est censée avoir reçu les titres de propriété de la société partiellement scindée et les conventions d'occupation qui se rapportent aux droits immobiliers transférés.

2- Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans les droits immobiliers transférés par toute administration publique ou privée qui n'aurait donné ses objets qu'au titre de location, ne font pas partie du bien transféré et sont réservés au profit de qui de droit.

3- En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation, la société absorbante devra se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes et spécialement aux prescriptions urbanistiques, la société partiellement scindée et le Notaire soussigné étant dispensés de délivrer les renseignements urbanistiques s'appliquant au bien ci-dessus.

4- La société partiellement scindée déclare que les biens pré-décrits sont tous assurés contre l'incendie et les périls connexes. La société absorbante fera son affaire personnelle de la couverture des biens contre l'incendie et les périls connexes à compter du jour où la scission partielle sera effective. Aucun des immeubles visés aux présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que tel permis pourrait être obtenu, et qu'il n'est donc pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés par la législation applicable. Le notaire instrumentant indique qu'aucun des actes et travaux dont question audit article ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme adéquat n'a pas été obtenu. La société partiellement scindée déclare qu'à ce jour, elle n'a connaissance d'aucun plan ou projet d'expropriation ou d'aménagement ni d'aucune procédure de protection en vertu de la législation sur la protection des monuments et sites, pouvant concerner le bien objet du présent transfert, et qu'il ne lui en a été signifié aucun.

Transfert de propriété des immeubles transférés – Entrée en jouissance – Impôts

1. La société absorbante sera titulaire du droit de propriété portant sur les biens pré-décrits à compter du jour où la scission partielle de la société partiellement scindée produit ses effets.

2. La société absorbante vient à tous les droits et actions de la société partiellement scindée résultant des baux portant sur les immeubles transférés. La société absorbante devra en outre respecter les occupations en cours comme la société partiellement scindée est en devoir de le faire, et agir directement avec les occupants pour tout ce qui concerne les modes et conditions de leur occupation, les renons à donner et les objets que les propriétaires et occupants pourraient prétendre posséder.

Urbanisme

Ainsi qu'il résulte des informations délivrées par la ville de Saint-Ghislain en date du 30 octobre 2019 (référence AMT/MT/09/GARAGE PISCINA) dans le cadre des dispositions du Code de Développement Territorial, les biens apportés sont concernés par les dispositions urbanistiques et administratives suivantes :

(...) nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.11.1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir article D.II.24 à D.II.42 du Code);

2° est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

□ Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

□ Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

3°a) est situé en zone d'activité économique de commerces et de services compris dans un axe de développement de commerces et moyennes entreprises au regard d'un schéma de développement communal approuvé définitivement par le Conseil Communal en séance du 23.05.2005;

3°b) est situé en aire à caractère artisanale au regard d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Ministre du Logement, des Transports et du développement Territorial en date du 14.05.2006;

5° bénéficie d'un accès à une voirie communale, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et équipée d'un réseau d'égouttage public.

Autres renseignements relatifs au bien :

- le bien a fait l'objet :
 - d'un permis d'urbanisme octroyé le 29 mars 1993 relatif à la construction d'un garage
 - présence d'une conduite Fluxys en voirie de la rue Defuisseaux.

A notre connaissance,

• le bien n'est pas situé dans un des périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.walsols.be>)

• le bien n'est pas concerné par un projet d'expropriation (Voir la Direction des Routes du SPW – DGO1, Mr Lair-Duée – 200, rue Defuisseaux à 7330 Saint-Ghislain – Tél. 065/76 04 20, en cas de voirie régionale) ; nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné

• le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes)

• aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal

• le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres

• le bien n'est pas soumis à un droit de préemption

• le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux

- le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau
- le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique.

Observation : Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Etat des sols

L'assemblée reconnaît que son attention a été appelée 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 (en résumé celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective : exploitant, 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, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

2. 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, l'assemblée est tenue de mentionner les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols. A ce propos, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 16 septembre 2019 (extrait numéro 10106996) énonce que les parcelles :

- ne sont pas reprises à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol ni à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol,
- ne sont pas concernées par des informations de nature strictement indicative ;
- ne sont pas soumises à des obligations au regard du décret sol.

Dispense d'inscription d'office

L'assemblée donne formellement dispense à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre une inscription d'office pour sûreté des créances résultant du présent acte lors de sa transcription.

Cinquième résolution : Constatation, conformément à l'article 738 du Code des sociétés, que l'objet social de la société bénéficiaire ne doit pas être modifié.

Conformément à l'article 738 du Code des sociétés (scission par absorption), l'assemblée constate le caractère idoine de l'objet social des sociétés partiellement scindée et bénéficiaire et qu'en conséquence, cet objet social ne doit pas être modifié.

Sixième résolution : Constatation, conformément à l'article 728, alinéa 2, 8° du Code des sociétés, qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes de gestion des sociétés concernées par la scission partielle

Conformément à l'article 728, § 2, 8° du Code des sociétés et conformément au projet de scission partielle, l'assemblée constate qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes d'administration des sociétés concernées par la scission partielle.

Septième résolution : Constatation de l'affectation comptable du transfert résultant de la scission partielle – Augmentation de capital

Conformément au projet de scission précité et par suite du présent transfert de la partie du patrimoine de la société partiellement scindée, la société privée à responsabilité limitée GARAGE PISCINA, transféré à la société absorbante et de la présente affectation comptable :

1. L'assemblée requiert le notaire soussigné d'acter que :

1.1 Elle décide :

(a) d'augmenter le capital social de la présente société à concurrence de cinquante et un mille sept cent septante-six euros et quatre-vingt-sept cents (51.776,87€) pour le porter de dix-huit mille six cents euros (18.600,00€) à septante mille trois cent septante-six euros et quatre-vingt-sept cents (70.376,87€) ; entièrement souscrit et libéré à concurrence de 57.976,87 euros.

(b) de créer mille cent septante-cinq (1175) parts sociales nouvelles ordinaires, sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les parts sociales existantes avant la scission partielle et ce à compter de la date de l'acquisition de la personnalité juridique de la société absorbante. Elles sont attribuées aux associés de la société partiellement scindée GARAGE PISCINA, pour les 750 parts sociales de la société privée à responsabilité limitée GARAGE PISCINA qu'ils détiennent sans soulte. Cette décision est prise sous la condition suspensive de la décision dans la société partiellement scindée (SPRL GARAGE PISCINA), d'opérer une scission partielle en transférant les éléments actifs et passifs représentant la branche d'activités « gestion immobilière » à la société absorbante (SPRL IMMO ALGAB).

Huitième résolution : Modifications des statuts

En conséquence des décisions prises, mais toujours sous la condition suspensive de l'approbation du projet de scission partielle par la société scindée et de sa décision d'opérer une scission partielle en transférant les éléments actifs et passifs représentant la branche d'activités « gestion immobilière » à la société absorbante, la société privée à responsabilité limitée IMMOALGAB, l'assemblée décide de modifier le texte de l'article 6 des statuts pour le remplacer par le texte suivant :



Article 6 : capital

Le capital social est fixé à septante mille trois cent septante-six euros et quatre-vingt-sept cents (70.376,87€). Il est représenté par mille deux cent septante-cinq parts sociales (1.275) sans valeur nominale, représentant chacune un / mille deux cent septante-cinquième (1/1275) de l'avoir social.

Neuvième résolution : Pouvoirs

L'assemblée confère au gérant de la présente société ainsi qu'à Monsieur CATHERINE Jonathan, expert-comptable et Conseil fiscal dont les bureaux sont établis à 7060 Soignies Rempart du Vieux Cimetière 5, avec pouvoir chacun d'agir séparément ou conjointement, tous pouvoirs aux fins d'exécution des présentes, avec faculté de subdélégation, et notamment ceux d'effectuer toutes formalités de radiation ou de transfert auprès de toutes autorités compétentes et, le cas échéant, d'opérer tout complément ou rectification au présent acte d'apport.

Pour extraits conformes,

Constant JONNIAUX,

Notaire.

Déposés en même temps : expédition de l'acte, statuts coordonnés, rapports spéciaux.