



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

Tribunal de l'Entreprise du Hainaut
Division de Charleroi

27 JAN. 2020

Le Greffier

Greffier



20020255

N° d'entreprise : **0438 339 436**

Nom

(en entier) : **DAXI**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**

Adresse complète du siège : **Zoning Industriel - 2^{ème} Rue 20 - 6040 Jumet**

Objet de l'acte : Projet de scission partielle

Le 23 janvier 2020, le présent projet de scission est établi en application des articles 12 :8, 12 :74 et suivants du Code des sociétés et des associations, par le conseil d'administration de la société à scinder, à savoir la société anonyme DAXI, dont le siège social est établi à 6040 Charleroi, Zoning Industriel-2ème rue 20, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0438.339.436, RPM Hainaut, division Charleroi (ci-après la « Société à scinder »).

1. Proposition

Le conseil d'administration de la Société à scinder a pris l'initiative de proposer la scission (partielle) de la société par constitution d'une nouvelle société, conformément aux 12 :8, 12 :74 et suivants du Code des sociétés et des associations, en transférant à une nouvelle société, sans cesser d'exister, une partie de son patrimoine, activement et passivement, le tout constituant une branche d'activités, moyennant l'attribution aux actionnaires de la Société à scinder des actions de cette nouvelle société, émises en rémunération de l'apport, proportionnellement à leurs droits dans le capital de la Société à scinder.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le conseil d'administration s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir en vue de réaliser ladite scission aux conditions définies ci-après et fixe par la présente le projet de scission qui sera soumis à l'approbation des actionnaires de la Société à scinder.

2. Forme, dénomination, objet et siège social de la Société à scinder ainsi que de la société nouvelle

A. La Société à scinder

La Société à scinder est la société anonyme DAXI, dont le siège social est établi à 6040 Charleroi, Zoning Industriel-2ème rue 20, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0438.339.436, RPM Hainaut, division Charleroi.

L'objet social est repris ci-dessous :

« La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger :

- l'importation, l'exportation et la commercialisation, sous toutes ses formes, de biens matériels et produits neufs et d'occasion ;
- les études et travaux de montage, de démontage et de maintenance de voies ferrées ainsi que les études et travaux de terrassement et de génie civil en général ;
- les études et travaux relatifs à la construction, la démolition, la rénovation d'immeubles industriels, commerciaux ou privés ainsi que la promotion, la location et l'exploitation de ces biens ;
- l'étude, le développement, la production et la commercialisation de produits, biens et services en général et plus particulièrement ceux qui relèvent de l'industrie des fabrications métalliques, mécaniques, électriques, de la transformation des matières plastiques, du secteur du bois, du secteur agroalimentaire et textile ainsi que l'activité de bureau d'études industriel disciplinaire ;

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

-la prise, l'achat, l'exploitation et la cession de brevets et licences dans les domaines précités ainsi que de toutes activités commerciales qui peuvent l'aider à les réaliser. Elle pourra faire toutes opérations mobilières, immobilières, financières ainsi que toutes activités commerciales qui peuvent l'aider à les réaliser.

La société pourra réaliser pour son compte ou pour compte d'autrui, en tous lieux, de toutes les manières et selon les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à son objet social. Elle pourra faire, en Belgique ou à l'étranger, d'une façon générale, toutes opérations commerciales, financières et civiles, mobilières et immobilières en relation quelconque avec son activité sociale prémentionnée ou pouvant en faciliter la réalisation et s'intéresser par voie d'association, d'apport et de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financière ou autrement, dans toutes les sociétés ou entreprises existantes ou à créer, dont l'objet serait analogue ou connexe au sien ou qui serait susceptible de constituer pour elle une source d'approvisionnement ou une possibilité de débouchés ».

Le projet de scission aboutira à la scission (partielle) de la Société à scinder, conformément aux articles 12 :8, 12 :74 et suivants du Code des sociétés et des associations en transférant à la société bénéficiaire la branche d'activités composée du patrimoine immobilier de la Société à scinder (ainsi que les éléments de passifs y afférents) ainsi que des participations détenues.

Le projet de scission aboutira à la constitution d'une nouvelle société dénommée « South Base Camp », dont le siège social sera situé à 2ieme rue 20, Zoning Industriel, 6040 Jumet, ci-après la « Société Bénéficiaire ».

Dans la mesure où cette Société Bénéficiaire recueillera les activités immobilières et les participations de la Société à scinder (ainsi que les éléments de passifs y afférents), son objet social contiendra principalement, des activités immobilières et de sociétés holding, et sera formulé comme suit :

La société a pour objet, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique ou à l'étranger :

1. Gestion d'un patrimoine mobilier et immobilier propre

A/ La constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier; toutes les opérations relatives aux biens immobiliers et aux droits réels immobiliers, telles que la location-financement de biens immobiliers aux tiers, l'achat, la vente, l'échange, la construction, la transformation, l'entretien, la mise en location, la prise en location, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immobiliers; l'achat et la vente, la prise en location et la mise en location de biens mobiliers, ainsi que toutes les opérations qui sont directement ou indirectement liées à cet objet et qui sont de nature à favoriser le rendement des biens mobiliers et immobiliers, ainsi que se porter garante pour le bon déroulement d'engagements pris par de tierces personnes qui ont éventuellement la jouissance de ces biens mobiliers et immobiliers;

B/ La constitution et la gestion d'un patrimoine mobilier, toutes les opérations, de quelque nature qu'elles soient, relatives à des biens et des droits meubles, telles que l'acquisition, par souscription ou par achat, et la gestion d'actions, d'obligations, de bons de caisse ou d'autres valeurs meubles, de quelque forme que ce soit, de personnes morales et d'entreprises belges ou étrangères existantes ou à constituer.

C/ Toutes activités d'entreprise générale de construction et toutes opérations techniques quelconques se rapportant à la construction, la rénovation et l'achèvement en matière immobilière ; la transformation, l'aménagement de tout immeuble et notamment les travaux d'entreprise de menuiserie, de tapisserie, de pose de revêtements de murs et de sols, de cimenterie, de plafonnage, de peinture, de maçonnerie et béton, de tailleurie de pierres et marbrerie, de vitrage, zinguerie, couvertures métalliques et non métalliques, et tous travaux de démolition, de même que l'installation de chauffage central, de chauffage au gaz par appareils individuels, de tout matériel électrique, de sanitaire et de plomberie.

2. Activités de Holding et de management

A/ L'acquisition de participations, sous quelque forme que ce soit, dans toutes sortes de personnes morales et sociétés existantes ou à constituer, la stimulation, la planification, la coordination, le développement de et l'investissement dans des personnes morales et des entreprises dans lesquelles elle a une participation ou non;

B/ L'octroi de prêts et d'ouvertures de crédit à des personnes morales et à des entreprises ou à des particuliers, sous quelque forme que ce soit; dans ce cadre, elle peut également se porter garante ou donner son aval, au sens le plus large, procéder à toutes sortes d'opérations commerciales et financières, à l'exclusion de celles qui sont réservées par la loi à des banques de dépôt, à des dépositaires à court terme, à des caisses d'épargne, à des sociétés hypothécaires et à des entreprises de capitalisation;

C/ Donner des conseils de nature financière, technique, commerciale ou administrative, au sens le plus large, à l'exclusion de conseils en matière d'investissements et de placements d'argent; donner de l'aide et procurer des services, que ce soit directement ou indirectement, en matière d'administration et de finances, de vente, de production et d'administration générale;

D/ Assumer toutes sortes de mandats administratifs, remplir des missions et exercer des fonctions, y compris des mandats de liquidateur;

E/ Développer, acheter, vendre, prendre en licence ou donner des brevets, du savoir-faire et d'autres immobilisations incorporelles durables et annexes;

F/ La réalisation de tous travaux d'auditing, de management, d'étude, de contrôle, de surveillance, d'expertise, de mission ou d'assistance en matière financière, administrative, fiscale, sociale et juridique ainsi que dans le domaine de la création, l'organisation, l'exploitation et le fonctionnement des entreprises au point de vue financier, administratif, commercial, technique ou autres ;

G/ L'achat et la vente, l'importation et l'exportation, la commission et la représentation de tout biens généralement quelconques, en bref, agir comme intermédiaire commercial;

H/ La recherche, le développement, la fabrication ou la commercialisation de nouveaux produits, de nouvelles formes de technologies et leurs applications;

I/ Fournir des garanties réelles ou personnelles au profit de tiers.

Cette énumération est exemplative et nullement limitative.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne ces prestations, à la réalisation de ces conditions.

La société peut d'une façon générale, accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou qui seraient de nature à en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation.

La société peut exercer toutes fonctions et mandats et s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autres manière dans toutes autres affaires, entreprises, associations ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe au sien ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des ressources ou à faciliter l'écoulement des services et produits.

Seule l'assemblée générale des associés a qualité pour interpréter cet objet.

Il sera en outre proposé que la Société Bénéficiaire adopte la forme d'une société à responsabilité limitée (SRL), dépourvue de capital social.

3. La description et la répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société bénéficiaire / rapport d'échange des actions et, le cas échéant, le montant de la soulte / répartition aux actionnaires de la Société à scinder des actions de la Société bénéficiaire, ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée.

1. Détermination des apports à la Société Bénéficiaire

A. Immobilier

La Société à scinder souhaite séparer sa branche d'activités « immobilière » de son activité opérationnelle par le biais d'une scission partielle.

Afin de recentrer les activités de la Société à scinder sur son core business et d'optimiser la gestion du patrimoine immobilier, il est proposé de scinder les activités opérationnelles des activités immobilières.

La branche d'activités immobilière, objet de la scission, consiste en une parcelle de terrain industriel sis à Ville de Charleroi (ex Jumet) cadastrée ou l'ayant été section B numéros 1046 G et 1046 H/partie pour une superficie d'après mesurage de 02 ha 30a et 10ca ; étant à cet égard précisé qu'il n'y plus de crédit lié au terrain susmentionné.

La société d'exploitation (la Société à scinder) conserverait l'ensemble de ses activités liées à son core business et seule la branche d'activités constituée des biens immobiliers, dont la Société à scinder est propriétaire, et les éléments des actifs et passifs liés au bâtiment seraient transférés à la Société bénéficiaire ; étant entendu que la jouissance de la partie du bâtiment servant aux activités de la Société à scinder sera en tout état de cause maintenue et garantie à la Société à scinder.

L'intérêt de la scission partielle réside dans le maintien de la personnalité juridique de la Société à scinder, ce qui permettra à cette dernière de renforcer son image sur le marché en se positionnant comme pure société opérationnelle.

De cette façon, chaque branche d'activités se développerait en autonomie et chacune d'elles disposerait de sa propre rentabilité et aurait l'opportunité de réinvestir dans son activité sans qu'il n'y ait de discussion sur les investissements à envisager. La scission permettra également d'isoler les risques propres à chaque activité.

Une telle scission permettrait également à chaque société de se présenter de façon autonome aux banques, aux investisseurs et aux partenaires commerciaux, avec un savoir-faire propre et un profil bien défini. Cela favoriserait la recherche de financement, et permettrait de trouver (i) des financiers immobiliers spécifiques, qui ne sont actuellement pas accessibles à la Société à scinder, (ii) et le cas échéant des investisseurs tiers dans

le cadre du développement de la Société à scinder sans que ceux-ci soient pénalisés par l'importance de l'immobilier dans la valeur d'entreprise.

De plus, cela faciliterait l'exploitation du potentiel immobilier de la Société à scinder via un meilleur déploiement des activités immobilières actuelles.

Enfin, la scission permet d'améliorer la lisibilité organisationnelle, financière et comptable du Groupe.

B. Participation

Parallèlement et afin de centraliser tous les actifs immobiliers au sein de la Société Bénéficiaire, la Société à scinder envisage également de transférer la participation détenue dans la société immobilière SOREFI (immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0448.464.058) ; laquelle est propriétaire des bureaux et entrepôts contigus aux biens identifiés au point A.

La détention de cette participation (et des éléments de passifs y attachés) permettra ainsi à la Société Bénéficiaire de détenir indirectement les droits de propriété sur ces biens, étant toutefois précisé qu'une opération de fusion (silencieuse) sera par la suite réalisée entre SOREFI et la Société Bénéficiaire.

A titre illustratif, et sur base d'une situation active et passive arrêtée au 30/11/2019, les éléments suivants seront transférés à la Société bénéficiaire :

	Initial	Scission partielle	
Bilan	30/11/2019	Simulation	
ACTIF	DAXI	DAXI	DAXI-IMMO
Immobilisations incorporelles	280.718	280.718	0
Immobilisations corporelles	301.276	93.034	208.241
Terrains et constructions	208.241	0	208.241
Autres immobilisations corporelles	93.034	93.034	0
Immobilisations financières	1.126.853	76.853	1.050.000
Actions Sorefi	1.050.000	0	1.050.000
Autres immobilisations financières	76.853	76.853	0
Stocks	1.237.289	1.237.289	0
Créances	471.200	471.200	0
Créances commerciales	403.297	403.297	0
Autres créances	67.903	67.903	0
Valeurs disponibles	1.090.977	990.977	100.000
Compte de régularisation	219.740	219.740	0
Total Actif	4.728.052	3.369.811	1.358.241
PASSIF	DAXI	DAXI	DAXI-IMMO
Fonds propres	1.679.464	1.041.223	638.241
Capital souscrit	125.000	77.497	47.503
Capital (réserves incorporées)	1.017.100	630.575	386.525
Réserve légale	12.500	7.750	4.750
Réserves immunisées	56.250	34.874	21.376
Réserve disponible	0	0	0
Bénéfice reporté	468.614	290.528	178.086
Subsides en capital	0	0	0
Impôts différés	0	0	0
Dettes financières LT	580.722	580.722	0
Dettes à un an au plus	2.353.515	1.633.515	720.000
Dettes échéant dans l'année	151.830	151.830	0
Dettes financières CT	1.025.000	305.000	720.000
Dettes commerciales	613.210	613.210	0
Acomptes reçus sur commandes	498.400	498.400	0
Dettes fiscales, salariales et sociales	65.075	65.075	0
Compte de régularisation	114.351	114.351	0
Total Passif	4.728.052	3.369.811	1.358.241

Pour autant que de besoin, il est précisé que :

-les postes 'capital' et 'réserve légale' de Daxi-Immo (société bénéficiaire) doivent s'entendre comme étant des capitaux propres statutairement indisponibles (qui pourront toutefois être rendus disponibles dans l'acte de constitution) ;

-la répartition susmentionnée est donnée à titre illustratif sur base des comptes au 30/11/2019 et sera adaptée (selon les mêmes principes) dans l'acte de scission afin de tenir compte de la situation au 31/12/2019.

2.Point de vue comptable

Les différents éléments de l'actif et du passif de la Société à scinder, y compris les différents éléments de ses capitaux propres, les amortissements, réductions de valeur et provisions constitués par elle, ses droits et engagements ainsi que ses produits et ses charges de l'exercice seront transférés dans la comptabilité de la Société Bénéficiaire à la valeur pour laquelle ils figuraient dans la comptabilité de la Société à scinder.

Le capital libéré, les réserves taxées et immunisées seront alloués dans le respect de l'article 213 du Code des Impôts sur les revenus (CIR92), de sorte que la Société Bénéficiaire reprendra le capital libéré, les réserves taxées et immunisées de la Société à scinder proportionnellement à la valeur fiscale nette des apports effectués.

3.Répartition des actions émises

Les actions de la Société Bénéficiaire émises dans le cadre de la scission seront réparties entre les actionnaires de la Société à scinder, et ce au prorata des actions qu'ils détiennent dans la Société à scinder (au moment de la scission).

A l'instar de la Société à scinder, nous suggérons de prévoir également la création de 5.042 actions sociales au sein de la Société Bénéficiaire.

Aucune soulte n'est due.

4.Modalités de remise des actions de la Société bénéficiaire

Les actions de Société bénéficiaire attribuées aux actionnaires de la Société scindée en rémunération du transfert de la branche d'activités visée au point 1 découlant de la scission, sont nominatives. Elles seront inscrites au nom des actionnaires dans le registre des actions de la Société bénéficiaire avec mention:

- ☐ de l'identité des actionnaires de la Société scindée;
- ☐ du nombre d'actions de la Société bénéficiaire qui est attribué à chacun d'entre eux;
- ☐ de la date de la décision de la scission partielle ;
- ☐ les restrictions relatives à la cessibilité résultant des statuts et, lorsqu'une des parties le demande, les restrictions relatives à la cessibilité des actions résultant de conventions ou des conditions d'émission;
- ☐ les transferts d'actions avec leur date, conformément à l'article 5:61. Si le registre est tenu sous forme électronique, la déclaration de cession peut adopter une forme électronique et être signée par un ensemble de données électroniques pouvant être imputé à une personne déterminée et établissant le maintien de l'intégrité du contenu de l'acte.
- ☐ les droits de vote et les droits aux bénéfices attachés à chaque action, ainsi que leur part dans le solde de liquidation si celle-ci diverge des droits aux bénéfices.

Cette inscription sera signée par les actionnaires de la Société scindée ou par leurs mandataires.

5.La date à partir de laquelle ces actions ou parts donnent le droit de participer aux bénéfices ainsi que toute modalité particulière relative à ce droit

Les actions de la Société Bénéficiaire donneront droit à la participation aux bénéfices à compter de la date de leur création.

6.La date à partir de laquelle les opérations de la société à scinder sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la nouvelle société, cette date ne pouvant remonter avant le premier jour qui suit la clôture de l'exercice social dont les comptes annuels des sociétés concernées par l'opération ont déjà été approuvés

Les opérations de la Société à scinder seront, du point de vue comptable, considérées comme accomplies pour compte de la Société bénéficiaire à compter du 1er janvier 2020.

Les actifs et passifs, identifiés ci-avant, seront transférés à leur valeur nette comptable. Ils seront le cas échéant légèrement modifiés en fonction de l'évolution des valeurs comptables nettes et de la composition des actifs transférés.

7. Les droits attribués par la nouvelle société aux actionnaires de la société à scinder ayant des droits spéciaux et aux titulaires de titres autres que des parts ou actions ou les mesures proposées à leur égard

Toutes les actions formant le capital de la Société à scinder sont identiques et confèrent les mêmes droits et avantages aux détenteurs de celles-ci, de sorte qu'il n'y a pas lieu de créer dans la Société bénéficiaire des apports, ou des actions conférant des droits spéciaux. A l'exception des actions représentant le capital, la Société à scinder n'a émis aucun titre.

Chaque action émise par la Société Bénéficiaire donnera droit à une part égale du bénéfice et du solde de la liquidation. Chaque action donnera en outre droit à une voix. Les actionnaires jouiront en conséquence de droits identiques.

8. Les émoluments attribués aux commissaires ou aux réviseurs d'entreprises ou aux experts-comptables externes pour la rédaction du rapport prévu à l'article 12:78 CSA

Il a été demandé au réviseur d'entreprises, la société 3R, LEBOUTTE & C°, dont le siège social est situé à 4020 Liège, Quai des Ardennes 7, immatriculée à la Banque Carrefour des entreprises sous le numéro 0460.983.491 (RPM Liège, division Liège), représentée par Monsieur Denys Leboutte, réviseur d'entreprises, d'établir le rapport sur l'apport en nature à la Société Bénéficiaire (à constituer), tel que requis par l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations.

Compte tenu du fait que les actions de la Société Bénéficiaire sont attribuées aux actionnaires de la Société à scinder proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, l'article 12:78 du Code des sociétés et des associations (relatif au rapport écrit du commissaire sur le projet de scission) n'est pas d'application.

9. Tout avantage particulier attribué aux membres des organes d'administration des sociétés participant à la scission

Aucun avantage particulier n'est accordé aux organes de gestion des sociétés participants à la scission.

10. Le nom et la résidence du notaire instrumentant, dans le cas visé à l'article 12:90.

Non applicable.

11. Dispositions fiscales

La présente scission sera réalisée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

La scission partielle de la Société à scinder répond aux conditions de l'article 211, §1, al. 4, 3° CIR92, et respectent les motifs économiques valables visés à l'article 183bis CIR 92.

Du point de vue l'impôt des sociétés, l'opération sera donc neutre et immunisée, ce qui signifie que

- ☐ Toutes les plus-values latentes sur les éléments d'actifs transférés demeurent immunisées ;
- ☐ Le patrimoine de la société n'est pas réputé distribué, de sorte qu'aucun dividende n'est censé être distribué;
- ☐ Aucune réserve immunisée n'est taxée au moment de l'opération.

Le transfert des éléments d'actif et de passif de la société à scinder rentre dans le champ d'application de l'article 115bis du code des droits d'enregistrement de telle sorte que l'apport pourra se réaliser au taux de 0% (la Société à scinder n'ayant en effet plus d'endettement lié au patrimoine immobilier).

Enfin, les opérations sont justifiées par d'autres motifs que l'évitement des impôts sur les revenus, dans le cadre plus général de l'article 344 §1er du CIR et l'évitement des droits d'enregistrements tel que visé par l'article 18, §2 du Code des droits d'enregistrements.



En matière TVA, conformément à l'article 44,§3,1°,a) CTVA, les livraisons de biens immeubles par nature sont en principe exemptées de la taxe. En l'espèce, l'opération de scission partielle par laquelle la Société à scinder apporte un terrain qu'elle a acquis, il y a plusieurs années (plus de 2-3ans), à une nouvelle société à constituer peut bénéficier de l'exemption visée à l'article 44,§3,1°,a)CTVA.

Concernant les autres éléments transférés et non liés à l'immobilier (participation et la dette d'acquisition y relative), ils ne devraient pas être soumis à TVA.

12.Mentions complémentaires

Le coût de l'opération de scission sera supporté par la Société à scinder.

Les soussignés s'engagent mutuellement et réciproquement à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour réaliser la scission de la manière telle que présentée ci avant, sous réserve de l'approbation de ce projet par l'assemblée générale, en respectant les prescriptions légales.

Les soussignés se communiqueront toutes informations utiles de même qu'aux actionnaires, de la manière prescrite par les dispositions légales applicables à la scission.

Le présent projet sera soumis à l'assemblée générale des actionnaires de la Société à scinder et de la Société bénéficiaire, six semaines au moins après le dépôt au greffe du tribunal de commerce prévu par les dispositions de l'article 12 :75 du Code des sociétés et des associations.

Le conseil d'administration de la Société à scinder décide de donner tout pouvoir à Monsieur Joachim Colot et/ou Louise Collin ou tout collaborateur/staff de Deloitte Accountancy SCRL pour accomplir toutes les formalités relatives à la publication du présent projet de scission partielle aux Annexes du Moniteur belge.

Louise Collin
Mandataire

Documents déposés :
- Projet de scission partielle