

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Rég
Mor
bs***20055871***

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

29 AVR. 2020

DU BRASANT WALLON

Greffe

N° d'entreprise : **0402 850 106**

Nom

(en entier) : **CINOCO - LE PALAIS DE VIN**(en abrégé) : **CINOCO**Forme légale : **Société anonyme**Adresse complète du siège : **Avenue Robert Schuman 91, 1400 Nivelles****Objet de l'acte : Projet d'apport de branche d'activité établi par le conseil d'administration
conformément à l'article 12:93 du Code des sociétés et des associations**

Le présent document constitue un projet d'apport d'une branche d'activité établi par le conseil d'administration de Cinoco SA (la « Société Apporteuse ») conformément à l'article 12:93 du Code des sociétés et des associations (« CSA ») afin de réaliser l'apport d'une branche d'activité par la Société Apporteuse à Cinimmo, société à constituer (la « Société Bénéficiaire »).

Le conseil d'administration de la Société Apporteuse déclare que :

(i) le présent projet d'apport de branche d'activité concerne l'apport par la Société Apporteuse de tous les actifs et passifs relatifs à la branche d'activité qui concerne le réaménagement des anciens bâtiments industriels de la Société Apporteuse, en ce compris le terrain et les bâtiments sis rue Pierre van Humbeek 5 à 1080 Bruxelles, et les activités y afférentes (la « Branche d'Activité ») à la Société Bénéficiaire ;

(ii) elle constituera la Société Bénéficiaire par voie d'apport en nature à l'expiration du délai de six semaines prévu par l'article 12:93, §3 CSA ;

(iii) elle a déjà conclu un contrat d'achat-vente le 3 avril 2020 avec Ignatius, une association sans but lucratif de droit belge, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0632.588.765 (Registre des personnes morales de Bruxelles, section néerlandophone) et dont le siège est établi rue des Ursulines 4 à 1000 Bruxelles (« ISB ») concernant la propriété du terrain et des bâtiments situés à 1080 Bruxelles, rue Pierre van Humbeek 5, cadastrés Molenbeek-Saint-Jean, 3ème division, section B, numéro de parcelle 905 z10 (connu aujourd'hui sous le numéro d10) (la « Parcelle Résiduelle ») (le « Contrat d'Achat »). Ce Contrat d'Achat (et par conséquent le transfert de la Parcelle Résiduelle) est soumis à certaines conditions suspensives, dont la condition suspensive de la réalisation des conditions prévues dans l'article 17, § 2 de l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, et elle décidera du timing exact pour procéder avec la constitution de la Société Bénéficiaire et l'apport de la Branche d'Activité en fonction de la réalisation des conditions suspensives et le transfert dans le cadre du Contrat d'Achat.

(iv) la Branche d'Activité constitue une branche d'activité au sens de l'article 12:11 CSA, soit « un ensemble qui, d'un point de vue technique et sous l'angle de l'organisation, exerce une activité autonome, et est susceptible de fonctionner par ses propres moyens » ;

(v) l'opération proposée est un apport de branche d'activité et consiste, conformément à l'article 12:10 CSA, en « l'opération par laquelle une société transfère, sans dissolution, une branche de ses activités ainsi que les passifs et les actifs qui s'y rattachent à une autre société, moyennant une rémunération consistant exclusivement en actions ou parts de la société bénéficiaire de l'apport » ;

(vi) il est ainsi proposé que la Société Apporteuse apporte, sans dissolution et avec constitution d'une société nouvelle, la Branche d'Activité ainsi que les passifs et actifs y relatifs à la Société Bénéficiaire, moyennant des actions de la Société Bénéficiaire ;

(vii) la Société Bénéficiaire, société à constituer à l'occasion de la réalisation de l'apport, est dispensée d'établir le projet d'apport par application de l'article 12:93, §1, al. 2 CSA ; et

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 »).

(viii) à l'expiration du délai de six semaines prévu par l'article 12:93, §3 CSA, l'intégralité de la Branche d'Activité sera activement et passivement, conformément à l'article 12:10 CSA, apportée à la Société Bénéficiaire avec constitution d'une société nouvelle, devant en principe se tenir le ou aux alentours du 5 juin 2020, ou toute autre date utile.

Eu égard à ce qui précède, le conseil d'administration de la Société Apporteuse s'engage à faire tout ce qui est nécessaire, dans les limites des dispositions légales applicables, en vue de la réalisation de l'opération proposée.

1. FORME LÉGALE, DÉNOMINATION, OBJET ET SIÈGE DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'APPORT

Les sociétés concernées par la présente opération ont les dénominations, les formes juridiques, les sièges et les objets tels qu'énoncés ci-après :

1.1 Société Apporteuse

- Dénomination : Cinoco
- Forme légale : Société anonyme
- Siège : Avenue Robert Schuman 91, 1400 Nivelles, Belgique
- Objet : « La société a pour objet la fabrication et le commerce de tous les produits d'alimentation et notamment des vins et spiritueux.

Elle peut faire toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet.

Elle peut s'intéresser par toutes voies dans toutes 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.

Elle a aussi pour objet le transport pour son propre compte ou pour compte de tiers de ces produits, ainsi que tous autres produits ou matières. »

1.2 Société Bénéficiaire (société en formation)

- Dénomination : Cinimmo
- Forme légale : Société anonyme
- Siège : Avenue Robert Schuman 91, 1400 Nivelles, Belgique
- Objet : « La société a pour objet, en Belgique ou à l'étranger, pour son propre compte, pour le compte de tiers ou en participation avec ceux-ci :

1. l'achat, la vente, l'échange, la création ou le transfert de biens (notamment, mais non exclusivement, le droit de propriété, le droit d'emphytéose, le droit de superficie, l'usufruit, les servitudes) ou de droits personnels (notamment le bail, la sous-location, le mandat de gestion), le développement, l'exploitation, l'entretien, la modernisation, la gestion, la conception et la construction de tous les biens et droits immobiliers.

2. Elle peut acheter, vendre, louer ou donner à bail tout bien immobilier, sous quelque forme que ce soit, procéder à des subdivisions et à des divisions horizontales des biens immobiliers, établir des statuts de copropriété et accorder tous les droits réels.

3. Elle peut souscrire toutes les polices d'assurance.

4. Elle peut contracter des emprunts et souscrire à toutes les opérations de financement, avec ou sans garantie réelle ou personnelle, afin de réaliser les activités qu'elle a entreprises pour son propre compte ou pour le compte de tiers ; elle peut également prêter des fonds à des tiers pour l'exécution de travaux publics ou privés.

5. Elle peut participer à d'autres sociétés ou associations par voie de fusion, de scission ou de transfert d'actions. Elle peut acheter ou acquérir tous les biens meubles, titres, actions, obligations et droits de souscription.

6. La société peut s'intéresser par tous moyens à tout commerce, entreprise ou société qui poursuit un objet similaire, analogue ou connexe ou qui a pour objet le développement de son activité, la fourniture de matières premières ou la facilitation de la commercialisation de ses produits.

7. Elle peut notamment se porter garante et fournir toute garantie personnelle et collatérale au profit de toute personne ou société, liée ou non.

8. Elle peut effectuer toute opération commerciale, industrielle, financière, mobilière ou immobilière se rapportant directement ou indirectement à son objet.

9. La société peut occuper un mandat de directeur, de gestionnaire ou de liquidateur. »

2. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES ACTIONS ATTRIBUÉES PAR LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BÉNÉFICES AINSI QUE TOUTE MODALITÉ RELATIVE À CE DROIT

En cas d'apport réalisé selon la procédure décrite aux articles 12:93 et suivants du CSA, l'apport est réalisé selon le régime de neutralité comptable. Il en résulte que la valeur nette comptable doit impérativement être maintenue comme méthode de valorisation.

Dans le chef de la Société Bénéficiaire, cela a pour conséquence que les actifs transférés sont inscrits dans sa comptabilité à la valeur qu'ils avaient dans les comptes de la Société Apporteuse et ce, comme si aucun transfert n'avait eu lieu. De son côté, la Société Bénéficiaire émettra des actions pour rémunérer l'apport.

Les actions à émettre par la Société Bénéficiaire en rémunération de l'apport de la Branche d'Activité donneront le droit de participer aux bénéfices à dater du jour de sa constitution.

Ce droit ne fait l'objet d'aucune disposition particulière.

3. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ APORTEUSE SONT CONSIDÉRÉES DU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE

Les opérations de la Société Apporteuse liées à la Branche d'Activité seront considérées, d'un point de vue comptable et fiscal, comme accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaire à compter de la réalisation de l'opération proposée et, en conséquence, à partir de la constitution de la Société Bénéficiaire.

A cet égard, il est expliqué que la Société Apporteuse a déjà conclu le Contrat d'Achat. Le conseil d'administration de la Société Apporteuse a précisé que la constitution de la Société Bénéficiaire et l'apport de la Branche d'Activité auront lieu au plus tôt après la passation de l'acte authentique en ce qui concerne le Contrat d'Achat. Par conséquent et compte tenu également de la date à laquelle l'apport prend effet d'un point de vue juridique, la Parcelle Résiduelle ne fera, au moment de l'apport et tenant compte de son caractère évolutif, plus partie de la Branche d'Activité et seulement les obligations contractées envers ISB (autres que l'obligation de passation de l'acte notarié relative au Contrat d'Achat et le transfert de la propriété de la Parcelle Résiduelle) seront transférées à la Société Bénéficiaire et le prix d'achat à payer par ISB reste chez la Société Apporteuse (voir ci-dessous).

L'apport de la Branche d'Activité sera effectué à la condition que la Société Bénéficiaire (i) supporte toutes les dettes à court terme de la Branche d'Activité, (ii) exécute tous les engagements et obligations de la Société Apporteuse relatifs à la Branche d'Activité, (iii) indemnise la Société Apporteuse contre tous les actes juridiques posés en vertu desdits engagements et obligations, et (iv) supporte tous les coûts, droits, taxes et charges résultant de l'apport de la Branche d'Activité, ces dettes étant listées de manière exhaustive ci-après.

4. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'APPORT

Aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes d'administration de la Société Apporteuse et de la Société Bénéficiaire dans le cadre de la présente opération.

5. DESCRIPTION DE LA RÉPARTITION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ APORTEUSE

L'apport a pour objet la Branche d'Activité au sens de l'article 12:11 CSA. La Branche d'Activité forme un ensemble qui exerce une activité autonome d'un point de vue technique et sous l'angle de l'organisation et est susceptible de fonctionner par ses propres moyens.

Les activités principales de la Société Apporteuse consistant en l'achat et la vente de vin et de spiritueux et ayant été déplacée vers Nivelles récemment dans un bâtiment nouvellement construit à cette fin, le conseil d'administration de la Société Apporteuse a constaté que le redéveloppement du bien immobilier anciennement utilisé par la Société Apporteuse à d'autres fins que son activité de vente et achat de vins, dorénavant développé à Nivelles, constitue une activité indépendante des autres activités de la Société Apporteuse et forme une branche

d'activité séparée. Dans ce contexte, le conseil d'administration de la Société Apporteuse a décidé d'apporter cette activité séparée dans une nouvelle société à constituer, la Société Bénéficiaire.

Dans le cadre de cette deuxième activité séparée de la Société Apporteuse, la Société Apporteuse a déjà conclu le Contrat d'Achat. Ledit Contrat d'Achat prévoit, de manière expresse, que la Société Apporteuse a l'obligation de démolir les bâtiments existants. Après la réalisation de la vente, la Branche d'Activité consistera à la date de l'apport en la propriété du terrain et des bâtiments restants. Etant entendu que la Parcelle Résiduelle, qui actuellement fait partie de la Branche d'Activité, aura été vendue avant la date de la constitution de la Société Bénéficiaire et l'apport effectif de la Branche d'Activité à la Société Bénéficiaire et que les revenus de la vente de la Parcelle Résiduelle ne seront pas non plus apportés à la Société Bénéficiaire dans le cadre de l'apport de la Branche d'Activité car aucune autre somme d'argent ne sera transférée dans le cadre de l'apport de la Branche d'Activité.

L'apport de la Branche d'Activité permettra à la Société Bénéficiaire de développer ses propres activités. De plus, le fait que ces activités ne soient pas développées dans une société existante permettra à la Société Bénéficiaire le cas échéant d'attirer des investisseurs tiers en vue de développer et de financer ses activités tenant compte des importants investissements à réaliser et que la Société Apporteuse ne veut pas les supporter à charges de ses activités en vin et spiritueux.

Dans ce contexte, il est expliqué que la Société Apporteuse est pour le moment encore propriétaire de la totalité du terrain et des bâtiments sis rue Pierre van Humbeek 5 à 1080 Bruxelles et que la totalité fait partie actuellement de la Branche d'Activité. Dans le contexte du Contrat d'Achat, la Parcelle Résiduelle sera transférée à ISB au plus tard immédiatement avant l'apport de la Branche d'Activité dans la Société Bénéficiaire et ce transfert aura lieu sous l'obligation pour la Société Apporteuse de démolir les bâtiments existants. Cette obligation sera également transférée dans le cadre de l'apport. Par contre, le prix d'achat à payer par ISB dans le cadre du Contrat d'Achat ne sera pas transféré dans le cadre de l'apport de la Branche d'Activité et reste dans la Société Apporteuse.

Par ailleurs, l'apport dans la Société Bénéficiaire des parcelles qui ne sont pas vendues à ISB fait naître une obligation de décontamination pour le compte de la Société Apporteuse. Cette décontamination devrait en principe avoir lieu avant l'apport de la Branche d'Activité, mais la Société Apporteuse a choisi de transférer cette obligation dans le cadre de l'apport de la Branche d'Activité afin d'isoler le risque associé à ses activités commerciales principales. Afin de pouvoir transférer cette obligation de décontamination dans le cadre de l'apport de la Branche d'Activité, la Société Apporteuse fournira une garantie bancaire conformément aux dispositions légales applicables. Les obligations en vertu de cette garantie bancaire feront également partie de la Branche d'Activité et seront également transférées à la Société Bénéficiaire.

Alors, la Branche d'Activité comprend tous les éléments d'actif et de passif (corporels et incorporels) de la Société Apporteuse qui sont nécessaires ou qui contribuent ou sont liés au décontamination et en la redéveloppement du terrain bâti sis rue Pierre van Humbeek 5 à 1080 Bruxelles, tels qu'ils sont listés de manière exhaustive ci-après et qui existent à la date de la réalisation de l'apport.

Conformément à l'article 12:93, §2 CSA, l'Annexe 1 au présent projet – qui en fait partie intégrante – reprend la liste des actifs et passifs relatifs à la Branche d'Activité qui seront apportés à la Société Bénéficiaire, partant des actifs et passifs dont il est présumé qu'ils en feront encore partie à la date de la constitution de la Société Bénéficiaire, étant entendu que tous les actifs et passifs qui ne font pas partie de la liste des actifs et passifs relatifs à la Branche d'Activité, tels que repris en Annexe 1 du présent projet, restent dans le patrimoine de la Société Apporteuse.

L'apport sera effectué à partir d'un état d'actif et de passif de la Société Apporteuse arrêté au 31 mars 2020, tel que repris en Annexe 2, sous réserve de l'effet de l'exécution du Contrat d'Achat tel que décrit ci-dessus et de l'évolution de la Branche d'Activité après cette date. Dans ce contexte, il est précisé que la valeur nette définitive sur laquelle l'apport sera basé ne peut donc être déterminée de façon précise aujourd'hui car elle fera encore l'objet d'augmentations et diminutions limitées en fonction de la date effective d'entrée en vigueur. En effet l'entrée en vigueur de l'apport de la Branche d'activité d'un point de vue comptable coïncidera avec l'entrée en vigueur d'un point de vue juridique et il n'y aura pas de rétroactivité comptable.

La valeur nette définitive des biens de la Branche d'Activité sera déterminée de façon plus précise immédiatement avant la constitution de la Société Bénéficiaire et de l'approbation de l'apport de la Branche d'Activité. Cette valeur sera déterminée en prenant les chiffres comptables de la branche au 31 mars 2020 comme point de départ, en sortant la valeur comptable de la Parcelle Résiduelle sans y rajouter le prix de vente à encaisser (la charge fiscale sur la plus-value réalisée par elle lors de la vente de la Parcelle Résiduelle restant à charge de la Société Apporteuse) dans le cadre du Contrat d'Achat (qui ne sera pas transféré comme expliqué ci-dessus) et en déduisant également les frais généraux engagés par la Société Apporteuse pour le maintien du Branche d'Activité (entre autres frais d'utilités, frais de sécurité, etc.) après la date du 31 mars 2020 jusqu'au jour de la constitution de la Société Bénéficiaire.

Sur la base de ce mode de calcul et en supposant que l'apport de la Branche d'Activité aura lieu le 5 juin 2020, la valeur nette du Branche d'Activité est estimée égale à 173.688,77 EUR.

Aucun des actifs, passifs, droits et obligations qui seraient étrangers aux activités de la Branche d'Activité ne sera apporté à la Société Bénéficiaire.

Cet apport fera l'objet, conformément à l'article 7:7 CSA d'un rapport du réviseur d'entreprises aux fins de décrire les apports en nature en faveur de la Société Bénéficiaire ainsi que les méthodes retenues pour l'évaluation de ces apports. La Société Apporteuse rédigera un rapport spécial pour exposer l'intérêt dudit apport.

6. DÉCLARATION PRO FISCO

L'opération proposée est notamment réalisée en application des avantages prévus à l'article 46, §1er, 2° du Code des impôts sur les revenus, l'article 117, §2 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et les articles 11 et 18, §3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

7. FRAIS

Les frais relatifs au rapport du réviseur d'entreprises et à l'acte notarié relatif à l'apport de la Branche d'Activité sont intégralement à la charge de la Société Bénéficiaire.

8. PROCURATION

Le conseil d'administration de la Société Apporteuse, représenté comme indiqué ci-dessous, donne mandat à tous les avocats du cabinet d'avocats Stibbe SCRL ainsi qu'à Messieurs Patrick VAN EYCK et Marcos LAMIN-BUSSCHOTS, ayant leur bureau rue de Loxum 25 à 1000 Bruxelles, chacun agissant seul et avec pouvoir de substitution pour procéder, au nom et pour le compte de la Société Apporteuse, notamment aux formalités de publication légale, en particulier à la publication d'un extrait du présent projet d'apport aux Annexes du Moniteur belge en établissant et signant tout document, dont les formulaires de publication, et en effectuant toutes démarches utiles auprès notamment du greffe du tribunal de l'entreprise compétent, du guichet d'entreprise et de la Banque-Carrefour des Entreprises.

Marcos Lamin Busschots
Mandataire spéciale