

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

Réservé
au
Moniteur
belge



20122039



09 OCT. 2020

Greffé

N° d'entreprise : **0454 122 623**

Nom

(en entier) : **J.N.M. IMMO**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**

Adresse complète du siège : **Route de Warnoumont, 34 à 4140 Sprimont-Rouvieux**

**Objet de l'acte : SCISSION PARTIELLE, SANS DISSOLUTION, PAR CONSTITUTION DE
DEUX NOUVELLES SOCIETES**

D'un acte reçu par Maître Jérôme LENELLE, Notaire à Harzé-Aywaille le 29 septembre 2020, en cours d'enregistrement, il appert que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a pris à l'unanimité les résolutions suivantes:

A) Scission sans dissolution

1. Projet de scission

L'administrateur unique de la société anonyme « J.N.M. IMMO », société à scinder, a établi en date du 27 mars 2020, un projet de scission, conformément à l'article 12:75 du Code des sociétés et des associations.

Ce projet a été déposé au greffe du tribunal de l'Entreprise de Liège – division Liège, le 31 mars 2020 et a été publié aux annexes du Moniteur Belge du 10 avril 2020 sous le numéro 2020-04-10/0048722.

L'assemblée générale de la société anonyme « J.N.M. IMMO » décide la scission partielle de cette société anonyme, sans dissolution et sans cesser d'exister, par voie de transfert, d'une partie de son patrimoine, activement et passivement, et ce, conformément aux conditions contenues dans le projet de scission susvisé, à la société à responsabilité limitée « PRIMABAT 2 » et à la société à responsabilité limitée « NICO IMMO ».

Etant précisé que :

1. Du point de vue comptable, le transfert est réalisé sur la base de la situation active et passive de la société à scinder arrêtée au 30 septembre 2019.

Toutes les opérations réalisées par la société à scinder depuis le 1er octobre 2019 seront considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société à responsabilité limitée « PRIMABAT 2 » et de la société à responsabilité limitée « NICO IMMO », bénéficiaires des éléments transférés, de sorte que toutes ces opérations seront faites aux profits et risques desdites sociétés à charge pour elles d'exécuter tous les engagements et obligations de la société à scinder se rapportant auxdits éléments.

2. Le transfert dans les comptabilités des sociétés à constituer, la société à responsabilité limitée « PRIMABAT 2 » et de la société à responsabilité limitée « NICO IMMO », bénéficiaires du patrimoine actif et passif de la société scindée, est comptabilisé à la valeur pour laquelle ses éléments d'actif et de passif et ses capitaux propres figurent dans sa comptabilité à la date de la situation comptable au 30 septembre 2019.

3. La valeur des actions de la société partiellement scindée diminuera du montant de la valeur nette comptable des éléments transférés.

4. A dater du jour du dépôt du projet de scission - soit le 31 mars 2020 -, aucune opération importante affectant les biens transférés n'a été effectuée dans la société anonyme « J.N.M. IMMO », en dehors d'opérations découlant de l'activité normale et courante et de la modification des statuts suivant l'acte du Notaire LENELLE, soussigné du 11 juillet 2020.

6. En rémunération de ce transfert, il sera attribué immédiatement et directement aux actionnaires de la société à scinder, la société anonyme « J.N.M. IMMO », 9.461 actions de chaque société à constituer, savoir la société à responsabilité limitée « PRIMABAT 2 » et de la société à responsabilité limitée « NICO IMMO », dont 2 actions de la catégorie A et 9.459 actions de la catégorie B, qui seront réparties entre les actionnaires de la société à scinder, autre que les sociétés bénéficiaires, à raison d'une action de la société anonyme « J.N.M. IMMO » contre une action de la SRL « PRIMABAT 2 », sans soulte et ainsi de même pour la SRL « NICO IMMO ».

Conformément au projet de scission susvisé cette répartition aux actionnaires de la société scindée des actions des sociétés à constituer, sera proportionnelle à leurs droits dans le capital de la société scindée et se fera à la diligence et sous la responsabilité de l'administrateur unique de la société anonyme « J.N.M. IMMO ».

6. Aucune soulte en espèces ne sera attribuée.

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 »).

7. Les actions nouvelles participeront aux résultats complets du premier exercice comptable de la société à constituer.

Le président donne lecture du projet de scission susvanté.

L'assemblée générale approuve ce projet dans toutes ses dispositions.

Le président déclare, en sa qualité d'administrateur unique de la société, qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la société à scinder n'est intervenue depuis la date de l'établissement du projet de scission, à l'exception de l'opération de scission de la SRL PRIMABAT suivant actes du Notaire LENELLE du 11 juillet 2020, dont question ci-avant, et dont les actionnaires sont bien informés étant eux-mêmes signataires desdits actes.

2. Dispense du rapport de l'organe d'administration sur la scission partielle

Conformément à l'article 12:77 du Code des Sociétés et des Associations, l'assemblée précise qu'il n'y a pas lieu d'établir le rapport de scission de l'organe de gestion.

3. Dispense du rapport de contrôle

Conformément à l'article 12:78 du Code des Sociétés et des Associations, l'assemblée précise qu'il n'y a pas lieu d'établir le rapport de contrôle d'un réviseur d'entreprises.

4. Scission sans dissolution – Transfert de biens

a) Décision

L'assemblée décide la scission partielle de la société anonyme « J.N.M. IMMO », aux conditions prévues au projet de scission partielle, dont mention ci-avant, par voie de transfert d'une partie de son patrimoine actif et passif à deux nouvelles sociétés à constituer, à savoir la société à responsabilité limitée « PRIMABAT 2 » et la société à responsabilité limitée « NICO IMMO », moyennant la remise d'une action de ces sociétés à constituer pour une action de la société à scinder.

b) Description des éléments actifs et passifs de la société scindée à transférer aux nouvelles sociétés

Le président requiert le notaire instrumentant d'acter que la société partiellement scindée transfère aux sociétés à responsabilité limitée « PRIMABAT 2 » et « NICO IMMO » les éléments actifs et passifs de son patrimoine suivants, sur base de la situation comptable arrêtée à la date du 30 septembre 2019 :

* Sont transférées à la société bénéficiaire SRL « PRIMABAT 2 » par la présente scission, une partie de la branche d'activité immobilière et la branche d'activité de holding comprenant :

I) LES ACTIFS SUIVANTS

A1) Immobilisations corporelles pour 53.491,60 €

A1.1) Terrains et constructions pour 53.491,60 €

Il s'agit des biens suivants (nue-propriété du terrain pour 1.508,83 € et nue-propriété du hall pour 51.982,77

€) :

COMMUNE DE PRIMONT : première division : ANCIEN PRIMONT

La nue-propriété d'un hall, sur et avec une parcelle de terrain, sis Rue du Tultay, cadastrée section D, partie du numéro 1915/D/2 et actuellement 1915/N2, d'une superficie de 44 ares 85 centiares.

Etant précisé que suite à la scission partielle de la SRL « PRIMABAT » avec effet au 01/01/2019 intervenue aux termes d'un acte reçu Maître Jérôme LENELLE, Notaire soussigné, en date du 10 juillet 2020, la SA « J.N.M. IMMO » a récupéré le droit de superficie concédé sur le hall à transférer.

Ce hall avait fait l'objet d'un droit de superficie concédé par la SA « J.N.M. IMMO » à la SRL « PRIMABAT » depuis le 01/11/2013 jusqu'au 31/10/2030.

Ce droit avait été concédé aux termes d'un acte du 20/11/2013 reçu par devant Maître Pierre LEMOINE, alors Notaire à Harzé-Aywaille du 01/11/2013 au 31/10/2030 à la SRL « PRIMINVEST ».

Suite à la scission partielle de la SRL « PRIMINVEST », le droit de superficie a été transféré dans la SRL « OURTHE AMBLEVE CONSTRUCTIONS » aux termes d'un acte reçu par devant Maître Pierre LEMOINE, alors à Harzé-Aywaille, le 22/12/2014.

Suite à la scission partielle de la SRL « OURTHE AMBLEVE CONSTRUCTIONS », le droit de superficie a été transféré dans la SRL « PRIMABAT » aux termes d'un acte reçu par devant Maître Jérôme LENELLE, Notaire à Harzé-Aywaille le 21/06/2017.

A2) Immobilisations financières pour 11.812,80 €

- Participation O.A.C. pour 8.526,99 €

Il s'agit de 199 actions (sur 200, soit 99,5 %) de la SRL « OURTHE AMBLEVE CONSTRUCTIONS », en abrégé « O.A.C. », dont le siège social est situé Emblève, 3F à 4920 AYWAILLE et qui est immatriculée à la Banque-Carrefour sous le numéro 0507.762.732.

- Participation PRIMABAT pour 3.285,81 €

Il s'agit de 199 actions (sur 200, soit 99,5 %) de la SRL « PRIMABAT », dont le siège social est situé Rue de Warnoumont, 34 à 4140 ROUVREUX (PRIMONT) et qui est immatriculée à La Banque-Carrefour sous le numéro 0677.624.776.

II) LES PASSIFS SUIVANTS

P1) Dettes à un an au plus pour 3.000,00 €

Cela correspond à une partie à concurrence de 3.000,00 € du compte-courant MASSON-LOUON au 30/09/2019.

* Sont transférés à la société bénéficiaire SRL « NICO IMMO » par la présente scission, une partie de la branche d'activité immobilière comprenant:

I) LES ACTIFS SUIVANTS

A1) Immobilisations corporelles pour 111.119,06 €

A1.1) Terrains et constructions pour 111.119,06 € :

Il s'agit des biens suivants (nue-propriété du terrain pour 4.295,11 € et nue-propriété du hall pour 106.823,95 €) :

COMMUNE DE SPRIMONT - première division - ANCIEN SPRIMONT

La nue-propriété d'une parcelle de terrain sise Rue du Tultay, cadastrée section D, partie du numéro 1915/D/2, d'une superficie de 33 ares 98 centiares.

La nue-propriété du hall érigé sur la parcelle ci-dessus.

La nue-propriété d'une parcelle de terrain sise à côté de celle décrite ci-dessus, cadastrée section D sous partie des numéros 1886b et 1897b, d'une contenance de 9 ares 30 centiares 7 décimilliaires.

La nue-propriété d'un tiers indivis dans le chemin sis Rue du Tultay, cadastré section D, numéro 1915/E/2, d'une contenance de 12 ares 95 centiares.

A2) Valeurs disponibles pour 50.000,00 €

Il s'agit d'une partie du solde au 30/09/2019 du compte à vue BELFIUS n° 068-8949148-52 à concurrence de 50.000,00 €.

II) LES PASSIFS SUIVANTS

P1) Dettes à un an au plus pour 3.000,00 €

Cela correspond à une partie à concurrence de 3.000,00 € du compte courant MASSON-LOUON au 30/09/2019.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits au projet de scission et au rapport établi par la société à responsabilité limitée « SRL HEYNEN, NYSSSEN et C° », Réviseurs d'Entreprises, ayant son siège social à 4020 Liège, Rue du Parc, 69/A, RPM Liège (division Liège) 0429.943.392, représentée par Fabien HEYNEN, Réviseur d'entreprises, et la SRL « HN2C », représentée par Virginie CAMBRON, Réviseur d'entreprises, en date du 27 mars 2020 et du 21 septembre 2020.

Il est précisé que la description des biens immobiliers qui précède provient du projet de scission de la société, la description précise et complète des biens à transférer à chaque société nouvellement constituée à destination du bureau sécurité juridique en vue de la transcription de l'opération est reprise ci-après dans la rubrique description des biens immobiliers.

Les fonds propres transférés à la SRL « SPRIMABAT 2 » seront d'un montant de SOIXANTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE EUROS QUARANTE CENTS (62.304,40€) répartis comme suit :

- Capital – reclassé en apports indisponibles : 18.088,61€
- Réserve légale – reclassée en apports indisponibles : 1.808,86€
- Réserves immunisées : 683,12€
- Bénéfice reporté : 22.788,27€
- Résultat de l'exercice en cours : 18.935,54€.

Les fonds propres transférés à la SRL « NICO IMMO » seront d'un montant de CENT CINQUANTE-HUIT MILLE CENT DIX-NEUF EUROS SIX CENTS (158.119,06) répartis comme suit :

- Capital – reclassé en apports indisponibles : 45.906,12€
- Réserve légale – reclassée en apports indisponibles : 4.590,61€
- Réserves immunisées : 1.733,65€
- Bénéfice reporté : 57.833,15€
- Résultat de l'exercice en cours : 48.055,53€.

c) Conditions générales du transfert

1. Le transfert s'effectuera dans le cadre du régime de continuité juridique, comptable et fiscale propre aux opérations de scission partielle par constitution de nouvelles sociétés.

2. Les sociétés nouvelles issues de la scission auront la propriété de tous les éléments corporels et incorporels qui se rapportent aux biens leur sont transférés et viendront aux droits, contrats, créances et dettes y relatifs qui leur sont transférés par la société scindée partiellement à compter du 1er octobre 2019, sans qu'il puisse en résulter de novation.

3. Lesdites sociétés nouvelles prendront les biens transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre la société scindée partiellement pour quelque cause que ce soit, notamment vices de construction, 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. Les dettes transférées par la société scindée passent de plein droit et sans formalité aux sociétés bénéficiaires, sans qu'il puisse en résulter novation dans tous les droits et obligations de la société scindée. En conséquence, les sociétés nouvelles issues de la scission acquitteront en lieu et place de la société scindée tout le passif se rapportant au patrimoine (activement et passivement) qui leur est transféré ; elle assurera, notamment, le paiement des intérêts et le remboursement de toutes dettes et emprunts contractés et transférés par la société scindée, le tout aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers. Les sûretés réelles et personnelles, légales ou conventionnelles qui en sont l'accessoire ne seront pas affectées par la présente scission, sans obligation de signification, d'endossement ou d'inscription pour les marques ou les gages sur fonds de commerce, ou de transcription.

Conformément à l'article 12:15 de Code des sociétés et des associations, les créanciers des sociétés participant à la scission dont la créance est antérieure à la publication aux annexes du Moniteur Belge des procès-verbaux de scission des sociétés scindée et nouvelles et non encore échue, peuvent, au plus tard dans les 2 mois de cette publication, exiger une sûreté nonobstant toute convention contraire, suivant les modalités dudit article.

5. Les sociétés nouvelles devront exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques se rapportant aux biens transférés.

6. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, se rapportant aux biens transférés seront suivis par les sociétés bénéficiaires, chacune en ce qui les concernent, qui seule en tirera profit ou en supportera les suites à pleine et entière décharge de la société scindée.

7. Le transfert 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, bénéfice des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, la société scindée à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques, qui sont attachés aux biens transférés ;

b) la charge de tout le passif s'y rapportant de la société scindée 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 scindée, envers tous tiers pour quelque cause que ce soit, de telle manière que la société scindée ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée de ce chef ;

c) les archives et documents comptables se rapportant aux biens transférés, à charge pour les sociétés nouvelles issues de la scission de les conserver. 8. 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 ne sera pas fait application de l'article 12:76 du Code des sociétés et des associations. Ces éléments seront d'office conservés par la société scindée partiellement subsistant après la scission.

9. La société scindée ne détient aucune action propre dans son patrimoine.

d) Description des biens immeubles apportés

Le président décide la scission de la présente société anonyme « J.N.M. IMMO », aux conditions prévues au projet de scission ci-avant, par vote de transfert des éléments actifs et passifs dont question ci-avant dont les immeubles suivants :

Description des biens

1/ à la société à responsabilité à créer « PRIMABAT 2 »

COMMUNE DE PRIMONT – première division – anciennement PRIMONT

La nue-propriété d'un hall, sur et avec terrain, sis rue du Tultay, cadastrée section D, numéro 2037/A/P0000 (anciennement partie du numéro 1915/V/2/P0000), pour une superficie mesurée de quatre mille cent cinquante-trois mètres carrés septante-six décimètres carrés (4.153,76m²).

Tel que le bien figure sous teinte jaune en un plan dressé le 22 juin 2020 par Monsieur Philippe LEDUC, Géomètre Expert à Louveigné-Sprimont, lequel plan demeurera annexé aux présentes après avoir été signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire.

Ledit plan a été déposé auprès de la Direction Régionale Mesures et Evaluation de Liège par le Géomètre susdit. En suite de ce dépôt, l'Administration Mesure et Evaluation a enregistré ce plan dans la base de données des plans de délimitation sous la référence 62100-10604. Les parties certifient que le plan n'a pas été modifié depuis lors et demandent la transcription par application de l'article 1, alinéa 4 de la loi hypothécaire.

Nouvel identifiant parcellaire : PARTIE 1 – AUTRE BATI – 4154.00 – PRIMONT 1DIV/PRIMONT/ - D 2037 A P0000.

2/ à la société à responsabilité à créer « NICO IMMO »

COMMUNE DE PRIMONT – première division – anciennement PRIMONT

a/ La nue-propriété d'un hall, sur et avec terrain, sis rue du Tultay, cadastrée section D, numéro 2037/B/P0000 (anciennement numéro 1915/M/2/P0000 et 2028/A/P0000), pour une superficie mesurée de quatre mille deux cent onze mètres carrés septante-deux décimètres carrés (4.211,72m²).

Tel que le bien figure sous teinte bleu en un plan dressé le 22 juin 2020 par Monsieur Philippe LEDUC, Géomètre Expert à Louveigné-Sprimont, dont question ci-avant.

Nouvel identifiant parcellaire : PARTIE 2 – TERR.BATIR – 4212.00 – PRIMONT 1DIV/PRIMONT/ - D 2037 B P0000.

b/ La nue-propriété d'une parcelle de terrain sise sis rue du Tultay, cadastrée section D, numéro 2037/C/P0000 (anciennement partie du numéro 1915/V/2/P0000), pour une superficie mesurée de trois cent trente-et-un mètres carrés un décimètre carrés (331,1m²).

Tel que le bien figure sous teinte rose en un plan dressé le 22 juin 2020 par Monsieur Philippe LEDUC, Géomètre Expert à Louveigné-Sprimont, dont question ci-avant.

Nouvel identifiant parcellaire : PARTIE 3 – TERRAIN – 331.00 – PRIMONT 1DIV/PRIMONT/ - D 2037 C P0000.

c/ Un tiers en nue-propriété d'un chemin sis rue du Tultay, cadastré section D, numéro 1915/E/2/P0000, pour une contenance de douze ares nonante-cinq centiares.

Revenu cadastral : un euro (1,00€).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

1/ Ancienne parcelle 1915/V/2 (anciennement partie du numéro 1915/N/2 qui provenait lui-même d'une partie du numéro 1915/D/2) :

La société J.N.M. IMMO est propriétaire du bien prédécrit, le terrain, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, de la société privée à responsabilité limitée SPRIMINVEST à Sprimont, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Pierre LEMOINE, alors à Harzé-Aywaille, le 27 mars 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 7 avril 2009, dépôt 02901.

Ce bien appartenait à la SPRL SPRIMINVEST, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance et avec d'autres, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Georges GRIMAR, Notaire à Sprimont et le Notaire Pierre LEMOINE alors à Harzé en date du trente mars deux mil sept, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Liège le cinq avril suivant sous dépôt 03220, de la société anonyme TROGEFI, à Sprimont (RPM 442.779.561).

La société TROGEFI en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société "PROSERPINA ANSTALT" à Valduz (Lichtenstein) aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Christian GARSOU, Notaire à Villers-le-Bouillet, le 12 juin 1995, volume 6604 numéro 20.

La société "PROSERPINA ANSTALT" en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme "de Merbes-Sprimont-Pierre Bleue", aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Pierre OBLIN, Notaire ayant résidé à Villers-le-Bouillet, le 1er février 1984, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 21 février suivant, volume 4703 numéro 8.

Quant à la construction, elle appartenait à la Société Privée à Responsabilité limitée « SPRIMINVEST » pour l'avoir fait ériger, en vertu du droit de superficie lui concédé par la Société Anonyme J.N.M IMMO à Sprimont, pour un terme de dix-sept ans ayant pris cours le 1er novembre 2013 pour se terminer de plein droit le 31 octobre 2030, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre LEMOINE susdits le vingt novembre deux mil treize, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège le dix décembre suivant sous dépôt 12122.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire Pierre LEMOINE le 22 décembre 2014, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 29 décembre 2014 dépôt 11315, la société SPRIMINVEST a fait apport à la société OURTHE AMBLEVE CONSTRUCTION de ses droits dans le bail de superficie prédécrit.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jérôme LENELLE le vingt-et-un juin deux mil dix-sept, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le vingt-neuf juin suivant, dépôt 36-T-29/06/2017-06297, la société OURTHE AMBLEVE CONSTRUCTION a fait apport à la société PRIMABAT de ses droits dans le bail de superficie prédécrit.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jérôme LENELLE le onze juillet deux mil vingt, transcrit au bureau sécurité Juridique de Liège 2 le 24 juillet suivant, dépôt 36-T-24/07/2020-06548, la société PRIMABAT a fait apport à la société J.N.M. IMMO de ses droits dans le bail de superficie prédécrit. Cet apport ayant entraîné l'extinction du droit par confusion.

2/ Ancienne parcelle 1915/M/2 (anciennement partie du numéro 1915/D/2) :

La société J.N.M. IMMO est propriétaire du bien prédécrit, les constructions, pour les avoir fait ériger à ses propres frais et le terrain, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, de la société privée à responsabilité limitée SPRIMINVEST à Sprimont, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Pierre LEMOINE, alors à Harzé-Aywaille, le 27 mars 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 7 avril 2009, dépôt 02901.

Ce bien appartenait à la SPRL SPRIMINVEST, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance et avec d'autres, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Georges GRIMAR, Notaire à Sprimont et le Notaire Pierre LEMOINE alors à Harzé en date du trente mars deux mil sept, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Liège le cinq avril suivant sous dépôt 03220, de la société anonyme TROGEFI, à Sprimont (RPM 442.779.561).

La société TROGEFI en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société "PROSERPINA ANSTALT" à Valduz (Lichtenstein) aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Christian GARSOU, Notaire à Villers-le-Bouillet, le 12 juin 1995, volume 6604 numéro 20.

La société "PROSERPINA ANSTALT" en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme "de Merbes-Sprimont-Pierre Bleue", aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Pierre OBLIN, Notaire ayant résidé à Villers-le-Bouillet, le 1er février 1984, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 21 février suivant, volume 4703 numéro 8.

3/ Ancienne parcelle 2028/A (anciennement partie des numéros 1886/B et 1897/B) :

La société J.N.M. IMMO est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la Commune de Sprimont aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Georges GRIMAR, à Sprimont, à l'intervention du Notaire LENELLE, soussigné, le 26 avril 2018, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 16 mai suivant, dépôt 36-T-16/05/2018-04934.

Ce bien appartenait à la Commune de Sprimont pour l'avoir acquis, avec d'autres, de la société à responsabilité SPRIMINVEST, prénommée, aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire GRIMAR en date du 23 septembre 2008, transcription au deuxième bureau des hypothèques à Liège, le 29 septembre suivant, dépôt 11114.

La SPRL SPRIMINVEST en était elle-même propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance et avec d'autres, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Georges GRIMAR, Notaire à Sprimont et le Notaire Pierre LEMOINE alors à Harzé en date du trente mars deux mil sept, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Liège le cinq avril suivant sous dépôt 03220, de la société anonyme TROGEFI, à Sprimont (RPM 442.779.561).

La société TROGEFI en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société "PROSERPINA ANSTALT" à Valduz (Lichtenstein) aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Christian GARSOU, Notaire à Villers-le-Bouillet, le 12 juin 1995, volume 6604 numéro 20.

La société "PROSERPINA ANSTALT" en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme "de Merbes-Sprimont-Pierre Bleue", aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Pierre OBLIN, Notaire ayant résidé à Villers-le-Bouillet, le 1er février 1984, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 21 février suivant, volume 4703 numéro 8.

4/ Parcelle 1915/E/2 :

La société J.N.M. IMMO est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis avec d'autres, à concurrence d'un tiers indivis uniquement, de la société privée à responsabilité limitée SPRIMINVEST à Sprimont, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Pierre LEMOINE, alors à Harzé-Aywaille, le 27 mars 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 7 avril 2009, dépôt 02901.

Ce bien appartenait à la SPRL SPRIMINVEST, pour l'avoir acquis sous plus grande contenance et avec d'autres, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Georges GRIMAR, Notaire à Sprimont et le Notaire Pierre LEMOINE alors à Harzé en date du trente mars deux mil sept, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Liège le cinq avril suivant sous dépôt 03220, de la société anonyme TROGEFI, à Sprimont (RPM 442.779.561).

La société TROGEFI en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société "PROSERPINA ANSTALT" à Valduz (Lichtenstein) aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Christian GARSOU, Notaire à Villers-le-Bouillet, le 12 juin 1995, volume 6604 numéro 20.

La société "PROSERPINA ANSTALT" en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme "de Merbes-Sprimont-Pierre Bleue", aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Pierre OBLIN, Notaire ayant résidé à Villers-le-Bouillet, le 1er février 1984, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 21 février suivant, volume 4703 numéro 8.

Conditions générales de l'apport

1. Situation hypothécaire

Le présent apport est consenti et accepté sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et le bien est apporté pour être quitte et libre de toutes charges et dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à l'exception des inscriptions hypothécaires bien connues de la société comparante qui dispense le notaire de les reprendre au présent acte.

Il est néanmoins précisé que l'immeuble fait l'objet d'une inscription hypothécaire prise le 26 décembre 2013 en faveur de BELFIUS aux termes d'un acte reçu le 11 décembre 2013 par devant Maître Pierre LEMOINE, alors Notaire à Harzé-Aywaille, pour un montant de 25.000,00 € en principal et 2.500,00 € en accessoires.

L'immeuble fait également l'objet d'un mandat hypothécaire aux termes d'un acte reçu le 11 octobre 2017 en faveur de BELFIUS par-devant Maître Jérôme LENELLE, Notaire soussigné, pour un montant de 150.000,00 € en principal et 15.000,00 € en accessoires.

BELFIUS a marqué son accord sur l'opération par courriel de Monsieur PETERS du 08 juillet 2020. Cet accord a été officialisé dans le courrier de BELFIUS du 13 août 2020. Un mandat hypothécaire sera à constituer sur l'immeuble par la SA « J.N.M. IMMO », la SRL « SPRIMABAT 2 » et la SRL « NICO IMMO ».

2. Etat du bien

Le bien est apporté dans l'état où il se trouve et s'étend ce jour, état dont les sociétés bénéficiaires ont pu se rendre compte après l'avoir visité et examiné. Les sociétés bénéficiaires déclarent avoir pris et reçu toutes les informations concernant la situation, l'état et l'affectation du bien.

Les sociétés bénéficiaires ne pourront prétendre à aucune indemnité et ne disposeront d'aucun recours contre l'apporteur, soit pour défauts de construction apparents ou non, vétusté ou toute autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, devant faire profit ou perte pour les sociétés bénéficiaires. Il est rappelé que cette exonération de garantie ne vaut pas pour les vices que l'apporteur aurait délibérément cachés.

3. Contenance - Informations cadastrales

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour les sociétés bénéficiaires.

Les limites ne sont pas garanties aux endroits dépourvus de bornes ni à front des chemins et sentiers.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et les sociétés bénéficiaires ne pourront se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

4. Compteurs

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans le bien apporté par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de l'apport et sont réservés au profit de qui de droit.

Les sociétés bénéficiaires seront subrogée, à partir de leur entrée en jouissance, dans tous les droits et obligations de l'apporteur relatifs aux abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en paiera les redevances à échoir à partir du jour de l'entrée en jouissance.

Les parties reconnaissent être informées qu'il leur revient de relever contradictoirement les index des compteurs et de les transmettre aux organismes compétents.

5. Servitudes et mitoyenneté

Le bien est apporté avec toutes les mitoyennetés éventuelles et toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent éventuellement l'avantager ou le grever, quitte pour les sociétés bénéficiaires à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, mais sans recours contre l'apporteur.

L'apporteur déclare, qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude grevant ou avantageant le bien apporté, aucune condition spéciale et qu'il n'en a pas personnellement conférées, à l'exception des conditions suivantes :

a) reprises dans l'acte du 27 mars 2009 dont question ci-avant :

« CONDITIONS SPECIALES

L'acte reçu par le Notaire soussigné le vingt août deux mil sept, contenant vente par la SPRL « SPRIMINVEST » à Monsieur NOËL Laurent du lot B au plan du Géomètre de BONHOME dont question ci-avant et d'un tiers indivis dans le chemin d'accès repris sous lot C audit plan, contient les clauses suivantes :

« La partie du bien reprise sous lot C au plan ci-annexé est destinée à constituer un chemin d'accès commun aux lots B, D, F1 et F2.

Le passage est autorisé pour tout véhicule de tout type.

Le stationnement n'est autorisé que pour une durée limitée et pour autant que ce stationnement ne gêne pas le passage d'autres véhicules et l'accès aux autres biens.

Ce chemin commun, non susceptible de construction, reste en indivision entre les propriétaires des trois lots privatifs, sous le régime de la copropriété accessoire, à concurrence d'un tiers indivis chacun.

Cette indivision forcée sera régie par les articles 577-2 paragraphe 1 et suivants du Code Civil.

En conséquence, ce chemin n'est pas sujet à partage. Il ne pourra être aliéné, ni grevé de droits réels ou saisies qu'avec les terrains dont il est l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

Toutes décisions quelconques concernant la gestion, l'administration et les intérêts communs à la copropriété, de même que les réparations ou travaux d'amélioration ou d'embellissement du chemin commun, seront prises de commun accord unanime des copropriétaires.

Au cas où cette condition ne pourrait être obtenue, les questions litigieuses seront soit soumises à l'arbitrage d'un tiers désigné par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Sprimont, lequel arbitre devra rendre une décision définitive et sans appel, à frais commun, soit portées devant les Tribunaux compétents, le tout au choix et à la requête du copropriétaire le plus diligent.

Les réparations urgentes et tous travaux nécessitant une intervention immédiate pourront toujours être exécutés sur le chemin commun par un des copropriétaires» ;

b) reprise dans l'acte de constitution de la SPRL SPRIMABAT :

« L'acte du Notaire GRIMAR du 19 décembre 2016 contenant cession d'une emprise à la Commune de Sprimont comprenait également cinq pages d'anciennes conditions spéciales. Les parties déclarent avoir reçu une copie dudit acte et connaître lesdites conditions et elles dispensent le Notaire soussigné de les reproduire au présent acte ».

En ce qui concerne les murs et clôtures qui seraient séparatifs avec des propriétés voisines, les sociétés bénéficiaires devront débattre tout problème éventuel de mitoyenneté, ou de non mitoyenneté directement avec leurs voisins.

6. Occupation - Propriété – Jouissance -

Les sociétés bénéficiaires auront la nue-propriété du bien apporté à compter de ce jour.

A l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire aura la jouissance du bien par la possession réelle ou par la perception des loyers. Il devra continuer, en lieu et place de l'usufruitier, pour le temps restant à courir, tous abonnements aux eaux, gaz et électricité qui pourraient exister relativement au bien et en payer les redevances dès qu'elles deviendront exigibles, à compter de l'entrée en jouissance.

Sur Interpellation du Notaire soussigné, l'apporteur déclare que le bien est loué à des conditions biens connues des parties.

7. Clauses particulières liées à l'usufruit

a) L'usufruitier aura le droit de faire à l'immeuble, tels aménagements, améliorations et constructions que bon lui semblera, à ses frais, lesquels resteront à la cessation de l'usufruit, la propriété du nu-propiétaire, sans aucune indemnité.

b) Conformément à la loi, pendant toute la durée de son usufruit, l'usufruitier jouira du bien en bon père de famille et supportera les réparations mises par la loi à charge de l'usufruitier, les grosses réparations étant à charge du nu-propiétaire.

c) L'usufruitier acquittera, pendant toute la durée de son usufruit, toutes les charges annuelles généralement quelconques portant sur son usufruit, notamment les impôts et contributions, primes d'assurances, etc. de manière que le nu-propiétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

d) L'usufruitier est dispensé de fournir caution et de faire dresser état de l'immeuble dont il conserve l'usufruit.

e) Clause d'inaliénabilité temporaire de la nue-propriété

Afin d'assurer dans les meilleures conditions possibles l'exercice de l'usufruit organisé par les présentes et d'établir, dans un cadre de confiance, les rapports entre l'usufruitier et le nu propriétaire, ce dernier s'interdit d'aliéner entre vifs sa nue-propriété, même à titre gratuit, et de l'hypothéquer pendant la durée de l'usufruit, à moins d'avoir obtenu au préalable l'accord écrit de l'usufruitier.

8. Assurances

La société scindée continuera à assumer les risques pendant toute la durée de son usufruit et elle s'engage à maintenir un contrat d'assurance sur les biens durant son occupation, étant précisé que le contrat devra faire mention de la scission de la pleine propriété et couvrir également la nue-propriété.

9. Impôts

A compter du jour de l'entrée en jouissance, les sociétés bénéficiaires paieront et supporteront les impôts, taxes et contributions de toute nature qui peuvent ou pourront y afférer, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le précompte immobilier pour l'exercice en cours sera entièrement supporté par la société scindée, cette dernière conservant l'usufruit.

L'apporteur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou dégoût exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, l'apporteur devra s'en acquitter à première demande.

10. Droit de réméré - Droit de préférence

Néant.

11. Subrogation

Les sociétés bénéficiaires sont subrogées dans tous les droits et obligations de l'apporteur en ce qui concerne lesdits biens et notamment dans les droits qui pourraient encore lui appartenir contre tout entrepreneur, architecte ou installateur ayant produit des services et fournitures attachés au bien apporté.

Aménagement du territoire et urbanisme

Les biens sont apportés avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et du patrimoine.

En outre, conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, actuellement en vigueur :

1. L'apporteur déclare, sur base des renseignements urbanistiques délivrés par l'administration communale de Sprimont le 09 juillet 2020 :

1.1. Que les biens ;

- sont repris au plan de secteur en zone d'activité économique mixte et en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme ;

- ne sont pas repris dans un schéma d'orientation local ;

- ne sont pas repris dans un guide régional d'urbanisme ;

- ne sont pas visés par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal, un projet de schéma de développement pluricommunal, un projet schéma communal, un guide communal d'urbanisme, un projet de guide communal d'urbanisme, un projet d'urbanisation.

1.2. L'apporteur déclare :

- que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme non périmé à ce jour délivré après le 1^{er} janvier 1977, à l'exception d'un permis accordé à la société J.N.M. IMMO par la Commune de Sprimont le 23 octobre 2013 pour la construction d'un entrepôt et de ce qui est dit ci-après dans la lettre de la Commune de Sprimont ;

- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ;

- que les biens n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir lesdits actes et travaux, ni d'un certificat de patrimoine valable ;

- que les biens n'ont fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique délivrée après le 1^{er} janvier 1977 ;

1.3. En outre, le notaire instrumentant rappelle :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

1.4. Infractions urbanistiques :

L'apporteur déclare, qu'à sa connaissance, le bien ne recèle, de son propre fait ou par le fait d'un tiers, aucune infraction en vertu de l'article D.VI.1.1 §1^{er}, 1°, 2° ou 7°. Il déclare en outre que le bien est actuellement affecté à l'usage tel que déterminé dans le permis repris ci-avant, que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. L'apporteur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que les sociétés bénéficiaires voudraient donner au bien, ces dernières faisant de cette question leur affaire personnelle, sans recours contre l'apporteur.

1.5. L'apporteur déclare que les biens apportés :

- ne font pas l'objet du droit de préemption en vertu des articles D.VI.17 §1^{er} et D.VI.19 du CoDT ;

- ne font pas l'objet d'un arrêté royal d'expropriation ;

- ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine ;

- ne font l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'une procédure ou d'un arrêté de classement définitif ;

- ne sont repris dans le périmètre de protection d'un bien bénéficiant de l'une ou l'autre de ces mesures de protection ;

- ne sont pas repris à l'atlas des sites archéologiques ;

- ne sont pas situés dans le périmètre d'une zone vulnérable ;

- ne font pas l'objet d'une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et sites, les mines, carrières et sites désaffectés ;

- bénéficient d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- ne sont pas repris dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57 du CoDT susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation,...).

La lettre de la Commune de Sprimont du 09 juillet 2020 mentionne en outre ce qui suit :

« Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 19/06/2020, réf. : 2020/0267-PL-J.N.M. IMMO, relative à des biens sis Rue du Tultay, 8 4140 SPRIMONT et en lieu-dit 'El Campagne' 4140 SPRIMONT, cadastrés 1^{ère} division section D parcelle 1915 E 2, 1^{ère} division section D parcelle 1915 V 2, 1^{ère} division section D parcelle 2028 A et appartenant aux propriétaires suivants : J.N.M. IMMO - Rue de Warnoumont(RVX) 34 4140 SPRIMONT

TRIAXE - Rue du Tultay 6 4140 SPRIMONT

SPRIMABAT - Rue de Warnoumont(RVX) 34 4140 SPRIMONT ;

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° est situé au Plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.E.R.W. du 20/11/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :

- en zone agricole pour la parcelle 01 D2028 A ;

- en zone d'activité économique mixte pour les parcelles 01 D1915 E 2 et 01 D1915 V 2 ;

2° est situé au Schéma de Développement Communal adopté par Conseil Communal du 28/10/2004, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :

- en zone agricole pour la parcelle 01 D2028 A ;

- en zone d'équipements accessibles au public pour les parcelles 01 D1915 E 2 et 01 D1915 V 2 ;

3° est situé au Guide Communal d'Urbanisme adopté par Arrêté Ministériel du 18/05/2005, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :

- en 3 aires différenciées d'activités économiques pour les parcelles 01 D1915 V 2 et 01 D1915 E 2 ;

- en aire différenciée rurale pour la parcelle 01 D2028 A ;

4° n'est pas soumis au droit de préemption, ou n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ; (Informations indisponibles)

5° n'est pas:

a) situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine;

c) visé par une procédure de classement ou classé, au sens du même Code;

d) situé dans une zone de protection du même Code ;

e) visé à la carte archéologique au sens du même code ;

f) repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine;

6° (ne) bénéficie (pas) d'un équipement d'épuration des eaux usées (Informations indisponibles)

7° bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

8° n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;

9° n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou un site Natura 2000, ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

10° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent;

11° Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : bien pour lequel des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (couleur « pêche ») pour les parcelles 01 D1915 E 2 et 01 D1915 V 2 ;

Autre renseignements relatifs au bien :

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977 :

- un permis d'urbanisme délivré le 23/10/2013 à SPRIMONT, et qui a pour objet "Construction d'un entrepôt", et dont les références sont : 96/13 - Demandeur à l'époque : S.A. J.N.M. IMMO représentée par Mr LOUON Michel

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme numéro 2 datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause est situé dans le périmètre du Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'OURTHE - Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique qui reprend celui-ci en Régime d'assainissement autonome pour la parcelle 01 D2028 A et en Régime d'assainissement collectif pour les parcelles 01 D1915 E 2 et 01 D1915 V 2, dont le régime fut rendu applicable par décision du 10/11/2005 - 10/11/2005;

Le bien en cause est/a été traversé par le Chemin n°6 et le Chemin vicinal n°138 à l'Atlas des Communications Vicinales de Sprimont ;

Observations

A titre de renseignements, le Collège Communal fait part des observations suivantes :

- La Commune est entrée en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en date du 09/12/2005;

- Nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 1er janvier 2017, une taxe de 4.000€ par absence d'emplacements de parcage est entrée en vigueur. (Pour une lecture exhaustive le texte est consultable sur notre site internet (www.sprimont.be), sous l'onglet « Commune » choisissez la rubrique « Règlements et taxes » puis « Taxes »);

- En ce qui concerne les exonérations de permis d'urbanisme, nous vous invitons à consulter l'art. R.IV.1-1 du Code de Développement Territorial;

-En ce qui concerne les constructions présentes sur le(s) bien(s), aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis d'urbanisme en bonne et due forme. Nous vous invitons à prendre connaissance des articles D.VII.1 et D.VII.1erbis du Code de Développement Territorial sur la dépenalisation et l'amnistie des infractions urbanistiques. Nous attirons votre attention sur le fait qu'il n'appartient pas à la commune d'attester de l'amnistie d'une infraction urbanistique;

-Le(s) bien(s) pourrait(-ent) être grevé(s) d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (TECTEO, SWDE, ...);

-Conformément à l'Art. D.IV.54 du CoDT et au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, nous vous informons que le Collège communal peut subordonner un permis d'urbanisme ou d'urbanisation à des charges d'urbanisme et notamment à une cession d'emprise à titre gratuit formalisée par acte authentique devant notaire, après approbation du Conseil Communal. Dans ce cas, l'ensemble des coûts et la mise en œuvre des charges d'urbanisme seront à charge du demandeur en permis;

Le Guide Communal d'Urbanisme (G.C.U) et le Schéma de Développement Communal (S.D.C) sont consultables sur le site internet de la Commune (www.sprimont.be), sous l'onglet « Commune » Choisissez la rubrique « Services Communaux » puis « Urbanisme ».

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».

Gestion et assainissement des sols

L'assemblée déclare avoir été informée des dispositions du Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1er mars 2018, lesquelles imposent notamment au cédant d'un bien immobilier de transmettre au cessionnaire, préalablement à la cession, les extraits conformes de la banque de données de l'état des sols.

L'assemblée constate que le contenu des extraits conformes relatifs à chaque bien objet des présente et délivrés par l'administration en date du 26 septembre 2020 et du 29 septembre 2020, mentionne les informations suivantes :

Pour ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 2028/A/P0000 :

« [...]

Situation dans la BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

-Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2, 3) ? Non

-Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2,3)

Néant

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présent un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)

Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

Pour ce qui concerne les parcelles cadastrées sous les numéros 1915/V/P0000 – 1915/M/2/P0000 et 1915/E/2/P0000 :

« [...]

Situation dans la BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2, 3) ? Oui

- Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2,3)

* DOREHA : Activités ou installation anciennes/remblais référencés RHLG680506 : « Site du TULTAY à Sprimont (rue du Tumtay) »

CCS/Attestations :

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
SPRIMONT 1DIV/SPRIMONT/section D	parcelle n°1915D2	M RHLG680506.pdf

Procédures :

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
-	01/04/1998	26/05/1999	Site réhabilité	RHG680506.pdf

Mesures (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : non

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présent un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)

Néant

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

Environnement

Le président de l'assemblée déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

b) Approbation des projets d'actes constitutifs et des statuts des sociétés nouvelles issues de la scission

L'assemblée générale propose de créer la société à responsabilité limitée nouvelle dénommée « SPRIMABAT 2 » dont le siège social sera situé à 4920 Aywaille, Emblève, 3F et la société à responsabilité limitée nouvelle dénommée « NICO IMMO » dont le siège sera situé à 4140 Sprimont-Rouvreux, rue de Warnoumont, 34.

L'assemblée générale approuve les projets d'actes constitutifs et les statuts desdites sociétés « SPRIMABAT 2 » et « NICO IMMO », à constituer par voie de scission.

Elle approuve en outre, pour chaque nouvelle société, les rapports dressés conformément à l'article 5:7 du Code des sociétés et associations, d'une part par Monsieur Michel LOUON en sa qualité d'administrateur unique de la société scindée sur l'apport en nature et d'autre part par la société à responsabilité limitée « SRL HEYNEN, NYSSSEN et C° », Réviseurs d'Entreprises, ayant son siège social à 4020 Liège, Rue du Parc, 69/A, RPM Liège (division Liège) 0429.943.392, du 21 septembre 2020.

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance des projets d'actes constitutifs des nouvelles sociétés et marquer leur accord quant à ceux-ci.

Un exemplaire des rapports sera déposé au greffe du tribunal de commerce compétent en même temps qu'une expédition de l'acte de constitution des nouvelles sociétés.

c) Décision de maintenir la société scindée pour la partie du patrimoine non transféré

A l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir la société scindée pour la partie du patrimoine non transférée, sous forme de société anonyme.

En conséquence, le président constate que, sous la condition suspensive de la constitution des sociétés nouvelles « SPRIMABAT 2 » et « NICO IMMO » et de l'adoption des statuts, la scission entraîne de plein droit et simultanément les effets suivants, à savoir :

1. les actionnaires de la société scindée deviennent également les actionnaires des sociétés nouvelles issues de la scission. Cette répartition aux actionnaires de la société scindée des actions des sociétés à responsabilité limitée « SPRIMABAT 2 » et « NICO IMMO », sera proportionnelle à leurs droits dans le capital de la société scindée.

2. le transfert aux sociétés bénéficiaires d'une partie du patrimoine (activement et passivement) de la société scindée, à la date du 1er octobre 2019. Les capitaux propres de la société scindée seront ramenés à cinq cent quatre-vingt-neuf mille six cent six euros nonante-sept cents (586.606,97€).

d) Modalité d'établissement et d'approbation des comptes annuels de l'exercice en cours. Décharge au Conseil d'administration de la société scindée.

Les comptes annuels de la société scindée depuis le 01 octobre 2019 à ce jour seront établis par le Conseil d'administration de la société scindée. Leur approbation ainsi que la décharge à donner au Conseil d'administration de la société scindée partiellement feront l'objet d'une décision de l'assemblée générale de chacune des sociétés scindée partiellement et bénéficiaires.

e) Constatation de la réalisation effective de la scission sans dissolution

L'assemblée constate que les décisions qui précèdent ne sortiront leurs effets qu'ensuite des décisions concordantes prises par elle aux termes des résolutions qui précèdent et de la constitution des sociétés « SPRIMABAT 2 » et « NICO IMMO ».

f) Correction du montant du capital mentionné dans l'acte du 10 juillet 2020

L'assemblée précise que le montant du capital initial, avant l'augmentation de quarante-deux euros septante-huit cents (42,78€) résultant de la scission de la société à responsabilité limitée « SPRIMABAT » constatée dans l'acte du 10 juillet 2020, dont question ci-avant, était erroné.

Le montant avant scission était de deux cent trente-quatre mille deux cent cinquante-neuf euros trente-huit cents (234.259,38€) et pas de deux cent trente-sept mille trois cent cinquante euros quarante-trois cents (237.350,43€) comme indiqué dans ledit acte du 10 juillet 2020. Soit un capital de deux cent trente-quatre mille trois cent deux euros seize cents (234.302,16€) après scission.

Par conséquent, l'article 5 des statuts se présente actuellement comme suit :

« Article 5 : Capital de la société

Le capital social est fixé à la somme de deux cent trente-quatre mille trois cent deux euros seize cents (234.302,16€).

Il est représenté par neuf mille quatre cent soixante-et-une (9.461) actions avec droit de vote, sans désignation de valeur nominale, numérotées de une (1) à neuf mille quatre cent soixante-et-un (9.461), représentant chacune un neuf mille quatre cent soixante-et-unième du capital social, libérées à concurrence de cent pour cent.

Les actions sont réparties en deux (2) actions de classe A (« Actions A ») et neuf mille quatre cent cinquante-neuf (9.459) actions de classe B (« Actions B »). Chaque personne titulaire d'une ou plusieurs Actions A sera appelée « Actionnaire A » et chaque personne titulaire d'une ou plusieurs Actions B sera appelée « Actionnaire B ».

Les actions de la classe A portent les numéros 1 et 2. ».

Il sera tenu compte de cet élément dans la coordination des statuts dont question ci-après.

g) Démission

L'assemblée précise que dans l'acte du 10 juillet 2020 il a été omis de démissionner Monsieur Nicolas LOUON en sa qualité d'administrateur de la société. Etant donné que Monsieur Michel LOUON a été nommé en qualité d'administrateur unique lors de ladite assemblée, la démission de Monsieur Nicolas LOUON peut être considérée comme implicite.

Néanmoins, la présente assemblée confirme officiellement la démission de Monsieur Nicolas LOUON à la date du 10 juillet dernier et il lui est donné décharge de sa mission.

h) Représentation et pouvoirs

Pour autant que de besoin, tous pouvoirs nécessaires aux fins d'exécution des résolutions qui précèdent sont conférés (avec faculté de subdélégation), à l'administrateur unique de la société scindée, savoir, Monsieur

Réservé
au
Moniteur
belge



LOUON Michel Félix Nicolas Julien, né à Sprimont le vingt-quatre octobre mil neuf cent cinquante-quatre, NN 54.10.24-325.62, divorcé, domicilié à 4140 Sprimont, Route de Warnoumont, 34, présent et qui accepte, et plus spécialement, les pouvoirs suivants :

1. 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 ;
2. représenter la société aux opérations de scission ;
3. recevoir et répartir les actions nouvelles de la société bénéficiaire, et assurer, le cas échéant, la mise à jour des registres des actions nominatives, les frais de ces opérations étant supportés par les sociétés bénéficiaires ;
4. transférer aux sociétés à constituer, la partie du patrimoine actif et passif de la société scindée décrite dans le présent acte ;
5. dans le cadre de ce transfert par voie de scission, le conseil d'administration pourra en outre :
 - déclarer avoir parfaite connaissance des rapports prévus par l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations ;
 - assister à toute assemblée des actionnaires qui se tiendrait immédiatement après la constitution des sociétés nouvelles ; prendre part à toutes délibérations, prendre part à la nomination des administrateurs et commissaires éventuels de chacune des sociétés, fixer la durée de leur mandat et leur rémunération ;
6. dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, renoncer à tous droits réels, privilèges, actions résolutoires, donner mainlevée avec ou sans paiement de toutes inscriptions privilégiées ou hypothécaires; transcriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements ;
7. déléguer, sous sa responsabilité, pour des opérations spéciales et déterminées, à un ou plusieurs mandataires, telle partie de ses pouvoirs qu'il détermine et pour la durée qu'il fixe ;
8. accomplir toutes les formalités requises auprès de la BCE et de la T.V.A. ;
9. aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux et registres et en général faire le nécessaire.

L'assemblée générale décide de donner expressément la mission au notaire Jérôme LENELLE, soussigné d'établir et de signer la coordination des statuts de la société anonyme « J.N.M. IMMO » et d'assurer son dépôt au dossier de la société.

Pour extrait analytique conforme:

Jérôme LENELLE, Notaire

Déposés en même temps:

- Expédition de l'acte modificatif des statuts
- Texte coordonné des statuts