



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

Réser-
au
Monite
belge



21004495



05 JAN. 2021

Greffé

N° d'entreprise : **0881 604 294**

Nom

(en entier) : **IMMOBEMA**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société à responsabilité limitée**

Adresse complète du siège : **Allées des Picherottes, 8 à 4053 Chaudfontaine**

**Objet de l'acte : SCISSION PARTIELLE DE LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE
"CABINET DENTAIRE LOISEAU" PAR ABSORPTION PAR LA SOCIETE A
RESPONSABILITE LIMITEE "IMMOBEMA" - REFONTE DES STATUTS**

Il résulte d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire reçu par le Notaire Pierre GERMA, à Liège, en date du 22 décembre 2020, en cours d'enregistrement, que ladite assemblée a pris les résolutions suivantes toutes à l'unanimité :

PREMIERE RESOLUTION : Projets et rapports de scission

A l'unanimité, l'assemblée dispense Monsieur le Président de donner lecture des documents mis gratuitement à la disposition des actionnaires conformément à la loi :

o le projet de scission partielle établi par les organes d'administration des sociétés participant à la scission partielle, étant la présente société et la société à responsabilité limitée « CABINET DENTAIRE LOISEAU », société scindée ayant son siège social à 4020 Liège, rue Tour-en-Bèche, 3, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprises 0427.997.157, établi par acte sous seing privé du trois juillet deux mille vingt, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-trois juillet deux mille vingt, sous les numéros 20083983 et 20084001;

o les comptes annuels des trois derniers exercices comptables de chacune des sociétés concernées par la scission partielle ;

o les rapports de gestion de chacune des sociétés concernées par la scission partielle si ceux-ci ont dû légalement être établis.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée décide de faire usage de la disposition légale prévue à l'article 12 :65 du Code des sociétés et des associations

Il sera toutefois établi, à l'occasion du procès-verbal de la société bénéficiaire, le rapport de contrôle des apports en nature dressé conformément à l'article 5 :133 du Code des sociétés et des associations.

Cette renonciation est adoptée, par un vote exprès, à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Monsieur le Président donne connaissance :

a) du rapport établi par la SRL « REWISSE », représentée par Monsieur Francis SWINNEN, Réviseur d'Entreprises, en date du vingt-six octobre deux mille vingt et portant sur l'apport en nature projeté.

Ce rapport conclut dans les termes suivants :

« L'opération sur laquelle l'assemblée générale est appelée à se prononcer a pour but l'apport en nature des actifs résultant de la scission partielle de la SRL « CABINET DENTAIRE LOISEAU », réalisée sur base d'une situation comptable arrêtée au 31 décembre 2019, de sorte que la scission portera effet au 1er janvier 2020.

Cet apport aboutira à une augmentation des fonds propres de la SRL « IMMOBEMA » à concurrence de 100.361,02 €, dont une augmentation de capital (appelée maintenant « apport hors capital ») de 7.014,31 €.

En rémunération de l'augmentation par apport en nature, il est proposé d'émettre 64 actions de la SRL « IMMOBEMA ». Les actions nouvelles à émettre par la SRL IMMOBEMA prendront part aux résultats et donneront droit aux dividendes de l'exercice en cours à partir de la date d'effet de la scission partielle par absorption et elles seront attribuées aux associés de la SRL « CABINET DENTAIRE LOISEAU » en proportion de leur pourcentage de détention dans cette dernière.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 13/01/2021 - Annexes du Moniteur belge

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 »).

Au terme de nos travaux de vérification, nous sommes d'avis que :

-l'opération a été contrôlée conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises en matière d'apports en nature et que l'organe d'administration de la SRL « IMMOBEMA » est responsable de l'évaluation du patrimoine apporté ainsi que de la détermination du nombre d'actions à émettre en contrepartie de l'apport en nature ;

-la description de l'apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté ;

-les modes d'évaluation des apports en nature arrêtés par les parties sont justifiés par le principe de continuité comptable, applicable à la présente opération, et conduisent à des valeurs d'apport qui correspondent au moins à la valeur des apports mentionnée dans le projet d'acte, de sorte que l'apport en nature n'est pas surévalué. »

b) du rapport établi par l'organe d'administration, en date du six octobre deux mille vingt, et portant sur l'apport en nature projeté.

L'actionnaire unique de la société bénéficiaire déclare avoir reçu un exemplaire de ces rapports et dispense Monsieur le Président d'en donner lecture intégrale.

Un exemplaire de chaque rapport sera déposé au greffe du tribunal de l'entreprise de Liège en même temps qu'une expédition du présent acte conformément à l'article 2 :14 du Code des sociétés et des associations.

QUATRIEME RESOLUTION

Conformément à l'article 12 :63 du Code des sociétés et des associations, le président déclare, au nom de l'organe d'administration de la société absorbante, qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la société absorbante n'est intervenue entre la date de l'établissement du projet de scission partielle et la date de la dernière assemblée générale qui se prononce sur la scission partielle.

En outre, le président déclare, au nom de l'organe d'administration de la société absorbante, que ce dernier n'a pas été informé par l'organe d'administration de la société partiellement scindée de modifications importantes du patrimoine actif et passif de la société partiellement scindée intervenues depuis la même date.

CINQUIEME RESOLUTION

Monsieur le Président déclare complémentirement et l'assemblée constate que toutes les formalités, les informations et les communications préalables à la scission partielle, ont bien été exécutées dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés et associations.

L'assemblée décide, conformément à l'article 12 :8 du Code des sociétés et des associations, l'absorption, aux conditions prévues au projet de scission susvanté, par voie de transfert par la SRL « CABINET DENTAIRE LOISEAU », sans cesser d'exister, d'une partie du patrimoine immobilier, activement et passivement de la SRL « CABINET DENTAIRE LOISEAU », provenant de la scission partielle de celle-ci.

Ce transfert s'effectuera moyennant l'attribution aux actionnaires de la société scindée de soixante-quatre (64) nouvelles actions de la société à responsabilité limitée « IMMOBEMA », et sans soulte et ce, proportionnellement à leurs droits dans le capital de la société scindée.

Toutes les opérations réalisées par la société scindée depuis le premier janvier deux mille vingt seront considérées, des points de vue comptable et fiscal, et uniquement en ce qui concerne les parties du patrimoine transférées, comme accomplies pour le compte de la société « IMMOBEMA », pour ce qui la concerne, à charge pour la société :

- de payer tout le passif de la société scindée ;
- d'exécuter tous ses engagements et obligations ;
- de payer et supporter tous les frais, impôts et charges quelconques ;
- de garantir la société scindée contre toutes actions ;

Et ce, pour ce qui concerne la partie du patrimoine qui lui est transféré.

L'assemblée requiert le Notaire soussigné d'acter que toutes les décisions concordantes de participation à la scission partielle sont intervenues dans les deux sociétés concernées et que, par conséquent, conformément à l'article 12 :69 du Code des sociétés et des associations, la scission partielle est réalisée.

Monsieur Pierre LOISEAU, prénommé, intervenant aux présentes, déclare que le patrimoine transféré à la présente société correspond à l'activité immobilière constituée des biens immobiliers dont la SRL « CABINET DENTAIRE LOISEAU » est propriétaire. Les éléments des actifs et passifs liés aux bâtiments seront transférés à la société bénéficiaire, étant entendu que la jouissance de la partie des bâtiments servant aux activités de la SRL « CABINET DENTAIRE LOISEAU » sera maintenue et garantie à cette dernière société selon des modalités à convenir ultérieurement.

Le notaire informe et rappelle à la société scindée :

- que les dettes cédées doivent faire l'objet d'une signification aux créanciers ;
- qu'à défaut d'accord des créanciers, la société scindée reste tenue solidairement au paiement de ces dettes ;

- que certains crédits souscrits et transférés stipulent que la scission sans autorisation préalable et écrite du créancier est définie comme une cause d'exigibilité immédiate.

Conformément à l'article 12 :17 du Code des sociétés et des associations, les sociétés bénéficiaires demeurent solidairement tenues des dettes certaines et exigibles au jour de la publication aux Annexes du Moniteur belge des actes constatant la décision de participation à une opération de scission, qui sont transférées à une autre société issue de la scission ainsi que des dettes pour lesquelles une action a été introduite en justice ou par voie d'arbitrage par le créancier avant l'acte constatant la scission. La responsabilité précitée est limitée à l'actif net attribué à chacune de ces sociétés.

En cas d'opération assimilée à une scission, la société scindée est considérée comme une société bénéficiaire pour l'application de l'alinéa 1er, la responsabilité de la société scindée étant limitée à l'actif net conservé par elle.

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.

Compte tenu toutefois du fait que la société bénéficiaire est une société à responsabilité limitée, dépourvue de capital, le capital et les réserves légales transférées dans le cadre de la scission seront inscrits dans le compte capitaux propres statutairement indisponibles ; étant précisé que dans l'acte de scission, il sera proposé de les transférer dans un compte de « capitaux propres » disponibles.

SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée requiert le notaire soussigné d'acter que le patrimoine à transférer de la société scindée, lequel porte sur le patrimoine immobilier décrit ci-après, comprend les éléments d'actif et de passif repris ci-dessous.

Il est également précisé que la société d'exploitation (la société à scinder) conservera l'ensemble de ses activités liées à son core business et seule l'activité immobilière constituées des biens immeubles ci-dessous décrits, dont la société à scinder est propriétaire, et les éléments des actifs et passifs liés aux bâtiments sont transférés à la société bénéficiaire ; étant entendu que la jouissance de la partie des bâtiments servant aux activités de la société à scinder sera en tout état de cause maintenue et garantie à la société à scinder.

DESCRIPTION DES BIENS

VILLE DE LIÈGE – Dix-septième division - Article 611

1) Une maison d'habitation avec annexes et toutes dépendances sise rue Tour en Bêche, 3, cadastrée tant d'après titre de propriété antérieur que selon extrait cadastral récent section D numéro 611 N 3 P0000, pour une contenance d'un are trente centiares (01 a 30 ca).

Revenu cadastral : € 981,00.

2) Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "RESIDENCE HENRI IV" sis Quai Churchill, 2, cadastrée tant d'après titre de propriété antérieur que selon extrait cadastral récent section D, numéro 614 H 2 P0000 :

L'appartement commercial intitulé "Magasin quatre", sis à front du Quai Churchill, d'une superficie d'environ 38,33 m², à laquelle s'ajoute celle de la cour privative dépendant de cet appartement, soit 6,29 m² environ, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : local en façade avec entrée particulière, dégagement, débarras, lavatory et pièce intitulée au plan "cuisine", la cour privative susvisée ;
- en copropriété et indivision forcée : 100/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain, assiste du complexe.

Tel que ce bien est repris au cadastre sous "CO.REZ/4/+COUR4", sous l'identifiant parcellaire cadastral 614 H2 P0072.

Revenu cadastral non indexé : 607,00 €.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits à l'acte de base de la résidence reçu par Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, le deux août mil neuf cent soixante, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le onze août suivant, volume 1002, numéro 31, suivi de deux actes modificatifs.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

En ce qui concerne le bien décrit sub 1) :

A l'origine, il y a plus de trente ans, l'immeuble prédécrit appartenait à Monsieur Pierre Yves Marie LOISEAU et son épouse, Madame Béatrice Louise Gaston Marie Ghislaine ROMBAUT.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Charles WATELET, Notaire à Liège, en date du vingt-neuf décembre mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le deux janvier

mil neuf cent noane-cinq, volume 5686, numéro 10, les époux LOISEAU-ROMBAUT, prénommés, ont vendu ledit immeuble à la société à responsabilité limitée « CABINET DENTAIRE LOISEAU », à Liège, société scindée.

En ce qui concerne le bien sub 2) :

A l'origine, il y a plus de trente ans, l'immeuble prédécrit appartenait à Monsieur Jean-Baptiste DEDEE et son épouse, Madame Madeleine Juliette Jeanne WAFFLARD.

Monsieur Jean-Baptiste DEDEE, prénommé, est décédé en date du quatre septembre mil neuf cent septante-cinq et sa succession, comprenant notamment une moitié dans ledit bien, fut recueillie par son épouse survivante, Madame Madeleine WAFFLARD, prénommée, à concurrence de la totalité en usufruit et par son fils unique, Monsieur Michel Jean Louis DEDEE, à concurrence de la totalité en nue-propriété, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître Antoine HOUBIERS, Notaire à Herve, en date du quinze mai mil neuf cent cinquante-deux, enregistré.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier CASTERS, Notaire à Saint-Nicolas et Maître Etienne CAPRASSE, Notaire à Grâce-Hollogne, en date du trente mai deux mille, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le six juin suivant, volume 6660, numéro 8, les consorts WAFFLARD-DEDEE, prénommés, ont vendu ledit bien à Monsieur Abdenour BEN MOUFFOK.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien MAERTENS de NOORDHOUT, Notaire à Liège, à l'intervention du Notaire CASTERS, prénommé, en date du dix-sept décembre deux mille huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le dix-neuf décembre suivant, dépôt 11603, Monsieur Abdenour BEN MOUFFOK, prénommé, a vendu ledit bien à la société à responsabilité limitée « CABINET DENTAIRE LOISEAU », société scindée.

CONDITIONS GÉNÉRALES

1° Les immeubles sont transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie de vices et défauts, vétusté, mauvais état du bâtiment, vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à la société bénéficiaire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la société partiellement scindée ni recours contre elle.

Les contenances ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, faisant profit ou perte pour les parties concernées et les indications cadastrales n'étant données qu'à titre de simple renseignement.

La société bénéficiaire vient à tous les droits et obligations de la société partiellement scindée relativement aux mitoyennetés ainsi qu'aux conditions particulières et servitudes pouvant figurer à ses titres de propriété.

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

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

3° En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation, la société bénéficiaire devra se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes et spécialement aux prescriptions urbanistiques.

4° La société partiellement scindée déclare que les biens prédécrits sont assurés contre l'incendie et les périls connexes.

La société bénéficiaire fera son affaire personnelle de la couverture des biens contre l'incendie et les périls connexes à compter du jour où la scission partielle sera effective.

SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES

La société scindée déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur les biens apportés et ne pas connaître l'existence de servitudes non apparentes ou discontinues ou de conditions spéciales le concernant, à l'exception de celles reprise dans l'acte de base relatif au bien décrit sub 2).

URBANISME

I. Préambule

1) Notion

• Les sociétés participant à la scission se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont :

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle ;
- le Décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.P.E. » ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments.

2) Obligations réciproques entre cocontractants

a) En matière d'information

- De façon générale, la société scindée s'engage à informer la société bénéficiaire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont a priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien.

- Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur la société scindée (art. D.99 du CoDT, art. 34 du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments...), la société bénéficiaire se déclare avertie de ce qu'elle ne peut demeurer passive, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction du projet ci-dessous.

b) En matière de cession d'autorisation

- Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs aux biens ou à leur exploitation dont l'apport est permis seront réputés transmis à la société bénéficiaire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. La société scindée s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à la société bénéficiaire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par la société scindée.

3) Rétroactes de pourparlers préliminaires

- À ce propos, la société bénéficiaire déclare que :
 - elle a été expressément interpellé sur la nature de son projet ;
 - à défaut d'indication particulière, elle déclare vouloir préserver la destination actuelle du bien (savoir une maison d'habitation unifamiliale);
 - parallèlement aux obligations qui pèsent sur la société scindée, elle a été invitée à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes.

4) Voie d'accès à l'information

a) Généralité

- Le Notaire instrumentant rappelle que :
 - ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par la société scindée ne peuvent être fournies par celle-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (art. 100 du CoDT, auquel renvoie(nt) également les articles 97 du D.P.E. et 104 du D.I.C.) ;
 - dans l'attente de la mise en œuvre des articles D.IV.99, § 2, ainsi que D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.1, D.IV.30, D.IV.52 et D.IV.97) offre à la société bénéficiaire la possibilité de disposer dans un délai de trente jours (à dater de l'introduction de la demande auprès de la commune) d'une information relative au statut urbanistique du bien ;
 - il est encore loisible à la société scindée de se prévaloir du livre I du Code wallon de l'environnement pour récolter les informations disponibles à propos du statut environnemental (au sens large) de celui-ci ;
 - enfin, l'état hypothécaire peut ponctuellement contenir des informations relatives au statut administratif de l'immeuble (périmètre de préemption, procès en matière d'urbanisme...).

b) Application

En ce qui concerne le bien sub 1) :

Le certificat d'urbanisme n° 1 reçu de la Ville de Liège, daté du deux octobre deux mille vingt, signale ce qui suit :

« ... (on omet)

Parcelle concernée:

Division: LIEGE 17 DIV

Section : D

Numéro: D 611 N 3

INS: 62063

Surface calculée: 1.23 ares

Plan de secteur:

Nom du plan du secteur d'aménagement :

LIEGE

1 Zone(s) d'affectation:

Habitat (100% soit 1.23 ares)

Surcharges du plan de secteur

Avant-projet et projet de modification du plan de secteur

Infrastructures en avant-projet ou projet : Non

Périmètres des avant-projets et projets : Non

Guides Régionaux d'Urbanisme:

Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non

Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural:
Non

Schéma de Développement Communal :

Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non

Rénovation urbaine:

Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non

Revitalisation urbaine:

Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non

Sites à réaménager (SAR):

Parcelle située dans un SAR: Non

Périmètre de reconnaissance économique:

La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non

Schéma d'Orientation local:

Parcelle concernée par un SOL: Non

Périmètre de remembrement urbain:

Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non

Cavité souterraine d'intérêt scientifique:

Parcelle située dans une cavité: Non

Permis d'Urbanisation:

Parcelle située dans un lotissement: Non

Parc naturel:

Parcelle située dans un parc naturel: Non

Guides Communaux d'Urbanisme:

Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non

Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui

Code carto. 62063-RCB-0002-01

Libellé: Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts

Historique dossier: Arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté))

Liendoc: Ici

Zones d'assainissement:

1 type(s) de zone(s) :

Collectif (RAC)

Aléa d'inondation:

La parcelle n'est située dans aucune zone

Canalisations de gaz Fluxys:

Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non

Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non

ADESA Points et lignes (PVR/LVR):

Sélection située dans un PIP: Non

Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non

Zone Natura 2000:

Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

Zone Natura 2000 (100m):

Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000

Servitudes:

Parcelle non traversée par une servitude

Axe de ruissellement concentré :

Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non

WateringueParcelle contenant une wateringue: Non

Zone de prévention des captages (SPW):

Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non

Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non

Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non

Seveso:

Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non

Zones contours des entreprises SEVESO: Non

Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non

Zones vulnérables SEVESO: Non

Zones de consultation obligatoires du sous-sol:

La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines
La parcelle n'a pas une présence de puits de mines
La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines
La parcelle n'a pas une présence de minières de fer
La parcelle n'a pas une présence de karst

Eboulement:

Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non

La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non

Patrimoine - Biens classés et zones de protection:

Parcelle contenant un monument classé : Non

Parcelle contenant un site classé : Non

Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non

Parcelle contenant un site archéologique classé : Non

Parcelle contenant une zone de protection : Non

Carte archéologique:

La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui

(100 % soit 1.23 ares)

Chemin de Grande Communication:

(Liège)

Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non

Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers:

Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non

BDES Sol - Inventaire:

Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret) : Non

Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non

Inventaire du patrimoine immobilier culturel:

Inventaire du patrimoine immobilier culturel: Non

Informations Ville de Liège

Permis d'urbanisme après le 01/01/1977 :

N°72501 octroyé le 25/5/2006 pour remplacer le parement de l'élévation par un crépi

Permis unique ou intégré déposé après le 01/06/2017: Non

Déclaration urbanistique préalable (DUP) : Non

CU2 de moins de deux ans : Non

Certificat de patrimoine valable : Non

Procès-verbal: Non

(on omet)... »

En ce qui concerne le bien sub 2) :

Le certificat d'urbanisme n° 1 reçu de la Ville de Liège, daté du deux octobre deux mille vingt, signale ce qui suit :

« ... (on omet)

Parcelle concernée:

Division: LIEGE 17 DIV

Section : D

Numéro: D 614 H 2

INS: 62063

Surface calculée: 4.92 ares

Plan de secteur:

Nom du plan du secteur d'aménagement :

LIEGE

1 Zone(s) d'affectation:

Habitat (100% soit 1.23 ares)

Surcharges du plan de secteur

Avant-projet et projet de modification du plan de secteur

Infrastructures en avant-projet ou projet : Non

Périmètres des avants-projets et projets : Non

Guides Régionaux d'Urbanisme :

Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Oui

Code carto : 62063-ZPU-0001-03

Libellé : ZPU de Liège

Historique dossier : Arrêté du 28/07/1986 Arrêté du 13/05/1993 Arrêté du 30/08/2006

Liendoc : Ici

Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural:
Non

Schéma de Développement Communal :

Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: Non

Rénovation urbaine:

Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non

Revitalisation urbaine:

Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non

Sites à réaménager (SAR):

Parcelle située dans un SAR: Non

Périmètre de reconnaissance économique:

La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non

Schéma d'Orientation local:

Parcelle concernée par un SOL: Non

Périmètre de remembrement urbain:

Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non

Cavité souterraine d'intérêt scientifique:

Parcelle située dans une cavité: Non

Permis d'Urbanisation:

Parcelle située dans un lotissement: Non

Parc naturel:

Parcelle située dans un parc naturel: Non

Guides Communaux d'Urbanisme:

Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non

Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Oui

Code carto. 62063-RCB-0002-01

Libellé: Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts

Historique dossier: Arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté))

Liendoc: Ici

Zones d'assainissement:

1 type(s) de zone(s) :

Collectif (RAC)

Aléa d'inondation:

La parcelle n'est située dans aucune zone

Canalisations de gaz Fluxys:

Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non

Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non

ADESA Points et lignes (PVR/LVR):

Sélection située dans un PIP: Non

Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non

Zone Natura 2000:

Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

Zone Natura 2000 (100m):

Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000

Servitudes:

Parcelle non traversée par une servitude

Axe de ruissellement concentré :

Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non

Wateringue:

Parcelle contenant une wateringue: Non

Zone de prévention des captages (SPW):

Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non

Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non

Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non

Seveso:

Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non

Zones contours des entreprises SEVESO: Non

Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non

Zones vulnérables SEVESO: Non

Zones de consultation obligatoires du sous-sol:

La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines

La parcelle n'a pas une présence de puits de mines

La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines

La parcelle n'a pas une présence de minières de fer

La parcelle n'a pas une présence de karst

Eboulement:

Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements Non

La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non

Patrimoine - Biens classés et zones de protection:

Parcelle contenant un monument classé : Non

Parcelle contenant un site classé : Non

Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non

Parcelle contenant un site archéologique classé : Non

Parcelle contenant une zone de protection : Non

Carte archéologique:

La parcelle est concernée par la carte archéologique : Oui

(100 % soit 4.92 ares)

Chemin de Grande Communication (Liège):

Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non

Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers:

Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non

BDES Sol - Inventaire:

Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret) : Non

Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non

Inventaire du patrimoine immobilier culturel:

Inventaire du patrimoine immobilier culturel: Non

Informations Ville de Liège

Permis d'urbanisme après le 01/01/1977 :

N°69884 octroyé le 15/01/04 pour transformer un rez-de-chaussée commercial en un studio ;

n°84576 octroyé le 07/10/16 pour poser une enseigne et des adhésifs sur la vitrine.

Permis unique ou intégré déposé après le 01/06/2017: Non

Déclaration urbanistique préalable (DUP) : Non

CU2 de moins de deux ans : Non

Certificat de patrimoine valable : Non

Procès-verbal : Non

(on omet)... »

5) Contrôle subsidiaire du notaire

- Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle de la société scindée ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

II. Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (art. D.IV.99 et 100) – performance énergétique

A.Information circonstanciée du cédant [vendeur – donateur – ...]

- La société scindée, le cas échéant, représenté, déclare à propos des biens que :

1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé - *Implantation commerciale – Règles et permis

a) Normes

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat ;

- le bien sub 2) est soumis, en tout ou en partie, à l'application du guide régional d'urbanisme suivant : GRU
- Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme ;
- les biens sont visés par un guide communal d'urbanisme.

b) Autorisations en vigueur

- les biens ne font l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur, à l'exception de ce qui suit
- les biens n'abritent aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle...);
- le bien sub 1) fait l'objet de :
 - un permis d'urbanisme, délivré le vingt-cinq mai deux mille six et ayant pour objet le remplacement du parement de l'élévation par un crépi, portant la référence 72501.
- le bien sub 2) fait l'objet de :
 - un permis d'urbanisme, délivré le quinze janvier deux mille quatre et ayant pour objet la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en un studio, portant la référence 69884 ;
 - un permis d'urbanisme, délivré le sept octobre deux mille seize et ayant pour objet la pose d'une enseigne et d'adhésifs sur la vitrine, portant la référence 84576.

2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel

- ils ne sont ni visés par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

- ils ne sont pas visés par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...), à l'exception de ce qui suit ;
- ils sont concernés par la carte archéologique.

4. Zones à risque

- ils ne sont pas exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

5. Patrimoine naturel

- ils ne sont situés ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

B. Données techniques – Équipements

- La société scindée déclare à propos des biens que :
 - ils bénéficient d'un équipement d'épuration des eaux usées de type « égouttage », et sont repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
 - ils bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

C. Obligations contractuelles liées au statut administratif

- La société scindée déclare à propos des biens que :

a) À propos de la situation urbanistique

- s'agissant de la situation existante, elle n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et garantit la conformité urbanistique des biens dans les limites requises par la loi,

Sur interpellation du Notaire instrumentant, la partie venderesse déclare encore qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de sa part – que les biens objets des présentes n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'elle a acquis la maîtrise juridique de ceux-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, la société scindée déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, elle ne prend aucun engagement quant au projet de la société bénéficiaire.

D. Information générale

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

GESTION DU SOL

A. Information disponible

- Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols, datés du vingt-neuf septembre deux mille vingt, énoncent ce qui suit :

«

SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous 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 A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant »

- La société bénéficiaire reconnaît qu'elle a été informée du contenu des extraits conformes, le dix décembre deux mille vingt, par courriel.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

- La société scindée confirme, au besoin, qu'elle n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

- Interpellé à propos de la destination qu'elle entend assigner aux biens, la société bénéficiaire déclare qu'elle entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

2) Portée

- La société scindée prend acte de cette déclaration.

ARTICLE 31, § 6 (absence de titulaire prédésigné)

3) Soumission volontaire

- Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni la société scindée, ni la société bénéficiaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

- La société scindée déclare, sans que la société bénéficiaire exige d'elle des investigations préalables, qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

E. Renonciation à nullité

- La société bénéficiaire reconnaît que la société scindée s'est acquittée des obligations d'information postérieurement au projet de scission.
- Pour autant, elle consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations de la société scindée, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la présente scission.

TRANSFERT DE PROPRIETE DES IMMEUBLES TRANSFERES – ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

La société bénéficiaire sera titulaire du droit de propriété portant sur les biens prédécrits à compter du jour où la scission partielle de la présente société produit ses effets.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le bien décrit sub 1) est quitte et libre de toutes inscriptions ou transcriptions généralement quelconques.

Le bien décrit sub 2) est grevé d'une inscription hypothécaire, dépôt numéro 6323 du vingt juillet deux mille au profit de la Société Anonyme FORTIS BANQUE, actuellement BNP Paribas Fortis, pour sûreté de la somme de UN MILLION DE FRANCS BELGES (1.000.000 BEF), soit VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS TRENTE-CINQ CENTS (24.789,35 €) en principal.

La société partiellement scindée n'a conféré aucun mandat hypothécaire concernant les biens transférés.

MUTATION

Les biens immeubles ci-avant décrits n'ont fait l'objet d'aucune autre mutation dans les cinq dernières années précédant la présente cession.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des procès-verbaux des assemblées approuvant la présente opération.

SEPTIEME RESOLUTION

En rémunération de ce transfert et de l'apport en nature qui en résulte à la SRL « IMMOBEMA », soixante-quatre (64) nouvelles actions, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, seront émises et attribuées à l'actionnaire unique de la SRL « CABINET DENTAIRE LOISEAU ».

Les actions émises par la SRL IMMOBEMA », issue de la scission partielle, prennent part aux résultats et confèrent pleine et entière jouissance vis-à-vis de cette société, à dater de leur création.

Aucune soulte ne sera attribuée à l'actionnaire unique de la SRL « CABINET DENTAIRE LOISEAU ».

HUITIEME RESOLUTION

Conformément au principe de continuité comptable, les actifs et passifs transférés le sont à leur valeur nette comptable. La valeur nette comptable utilisée a été arrêtée au premier janvier deux mille vingt. En conséquence de la scission partielle de la SRL « CABINET DENTAIRE LOISEAU », et du transfert de la branche d'activités immobilière dont question ci-dessus à la société bénéficiaire, l'assemblée générale décide de procéder en l'apport en nature à concurrence de cent mille trois cent soixante-et-un euros deux cents (100.361,02 €), par la création de soixante-quatre (64) actions, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, sans désignation de valeur nominale.

Cet apport sera versé sur un compte de capitaux propres statutairement indisponible.

NEUVIEME RESOLUTION

L'assemblée générale décide de rendre disponible le montant de l'apport dont question ci-avant, qui ne sera donc plus repris sur un compte de capitaux propres statutairement indisponible.

L'assemblée générale et l'organe d'administration sont informés de la nécessité de passer avec succès le double test (liquidité et solvabilité).

DIXIEME RESOLUTION

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée décide d'augmenter le capital à concurrence de sept mille quatorze euros et trente-et-un cents (7.014,31 €) pour le porter de dix-sept mille trois cents euros (17.300,00 €) à vingt-quatre mille trois cent quatorze euros trente-et-un cents (24.314,31 €).

L'assemblée décide de remplacer le texte de l'article 5 des statuts pour le mettre en concordance avec l'augmentation de capital susvantee par le texte suivant :

« Le capital social est fixé à vingt-quatre mille trois cent quatorze euros trente-et-un cents (24.314,31 €) et représenté par deux cent cinquante (250) actions, sans désignation de valeur nominale. »

ONZIEME RESOLUTION

Le Code des sociétés et des associations imposant aux sociétés de mettre à jour les statuts des sociétés lors de tout acte notarié à partir du premier janvier deux mille vingt, l'assemblée générale décide de procéder à cette mise à jour.

Les nouveaux statuts de la société seront les suivants :

STATUTS

Titre I. Forme légale – Dénomination – Siège – Objet – Durée

Article 1. Nom et forme

La société revêt la forme d'une société à responsabilité limitée.

Elle est dénommée « IMMOBEMA ».

Article 2. Siège

Le siège est établi en Région wallonne.

La société peut établir, par simple décision de l'organe d'administration, des sièges administratifs, agences, ateliers, dépôts et succursales, tant en Belgique qu'à l'étranger.

Article 3. Objet

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou compte de tiers ou en participation avec ceux-ci, les affaires immobilières : achat, vente, location, gestion, syndic d'immeubles en copropriété, négociations d'immeubles tant pour son propre compte que pour le compte de tiers, cette liste n'étant pas exhaustive. Notamment pour le compte de tiers, l'ensemble de ses activités immobilières sont définies par les textes légaux ayant trait à la reconnaissance de la profession d'agent immobilier.

La société a également pour objet l'aménagement des parcs et jardins, l'exploitation forestière en général, le commerce de bois en gros et en détail, le courtage de produits forestiers, la surveillance des travaux forestiers, en ce compris l'enlèvement des bois et leur livraison tant pour son propre compte que pour le compte de tiers. La société ne pourra pas effectuer le transport des produits elle-même, elle se limitera à l'organisation et la surveillance de ceux-ci, tant pour son compte que pour compte de tiers.

La société a pour objet l'activité de pépinière, cultures de plants, légumes, fleurs, arbres et arbustes pour la vente au détail ou en gros. La société a pour objet également l'activité en général d'intermédiaire commercial ainsi que de courtier en crédit.

Elle peut accomplir d'une manière générale toutes opérations, tant en Belgique qu'à l'étranger, faire toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières, mobilières, civiles ou financières, se rattachant directement ou indirectement à son objet social, pouvant en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation.

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

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 la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions ».

Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.

Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés.

Elle peut exercer les fonctions d'administrateur ou liquidateur dans d'autres sociétés.

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 la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions.

Article 4. Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

Titre II. Capitaux propres et apports

Article 5. Apports

En rémunération des apports, deux cent cinquante (250) actions ont été émises.

Chaque action donne un droit égal dans la répartition des bénéfices et des produits de la liquidation.

Article 6. Appels de fonds

Les actions doivent être libérées à leur émission.

En cas d'actionnaire unique-administrateur, ce dernier détermine librement, au fur et à mesure des besoins de la société et aux époques qu'il jugera utiles, les versements ultérieurs à effectuer par lui sur les actions souscrites en espèces et non entièrement libérées.

Article 7. Apport en numéraire avec émission de nouvelles actions – Droit de préférence

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire doivent être offertes par préférence aux actionnaires existants, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Le droit de souscription préférentielle peut être exercé pendant un délai d'au moins quinze jours à dater de l'ouverture de la souscription.

L'ouverture de la souscription avec droit de préférence ainsi que son délai d'exercice sont fixés par l'organe qui procède à l'émission et sont portés à la connaissance des actionnaires par courrier électronique, ou, pour les personnes dont elle ne dispose pas d'une adresse électronique, par courrier ordinaire, à envoyer le même jour que les communications électroniques. Si ce droit n'a pas entièrement été exercé, les actions restantes sont offertes conformément aux alinéas précédents par priorité aux actionnaires ayant déjà exercé la totalité de leur droit de préférence. Il sera procédé de cette manière, selon les modalités arrêtées par la gérance, jusqu'à ce que l'émission soit entièrement souscrite ou que plus aucun actionnaire ne se prévale de cette faculté.

Les actions qui n'ont pas été souscrites par les actionnaires comme décrit ci-dessus peuvent être souscrites par les personnes auxquelles les actions peuvent être librement cédées conformément à la loi ou à l'article 9 des présents statuts ou par des tiers moyennant l'agrément de tous les actionnaires.

TITRE III. TITRES

Article 8. Nature des actions

Toutes les actions sont nominatives, elles portent un numéro d'ordre.

Elles sont inscrites dans le registre des actions nominatives; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations. Les titulaires d'actions peuvent prendre connaissance de ce registre relatif à leurs titres.

En cas de démembrement du droit de propriété d'une action en nue-propriété et usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont inscrits séparément dans le registre des actions nominatives, avec indication de leurs droits respectifs.

Les cessions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à dater de leur inscription dans le registre des actions. Des certificats constatant ces inscriptions sont délivrés aux titulaires des titres.

Article 9. Cession d'actions

§ 1. Cession libre

Les actions peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort, sans agrément, à un actionnaire, au conjoint du cédant ou du testateur, aux ascendants ou descendants en ligne directe des actionnaires.

§ 2. Cessions soumises à agrément

Tout actionnaire qui voudra céder ses actions entre vifs à une personne autre que celles visées à l'alinéa précédent devra, à peine de nullité, obtenir l'agrément de la moitié au moins des actionnaires, possédant les trois quarts au moins des actions, déduction faite des actions dont la cession est proposée.

A cette fin, il devra adresser à l'organe d'administration, sous pli recommandé (ou : par courrier ordinaire ou par e-mail à l'adresse électronique de la société), une demande indiquant les noms, prénoms, professions, domiciles du ou des cessionnaires proposés ainsi que le nombre de actions dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les huit jours de la réception de cette lettre, l'organe d'administration en transmet la teneur, par pli recommandé, à chacun des actionnaires, en leur demandant une réponse affirmative ou négative par un écrit adressé dans un délai de quinze jours et en signalant que ceux qui s'abstiendraient de donner leur avis seraient considérés comme donnant leur agrément. Cette réponse devra être envoyée par pli recommandé.

Dans la huitaine de l'expiration du délai de réponse, l'organe d'administration notifie au cédant le sort réservé à sa demande.

Les héritiers et légataires qui ne deviendraient pas de plein droit actionnaires aux termes des présents statuts seront tenus de solliciter, selon les mêmes formalités, l'agrément des actionnaires.

Le refus d'agrément d'une cession entre vifs est sans recours. Néanmoins, l'actionnaire voulant céder tout ou partie de ses actions pourra exiger des opposants qu'elles lui soient rachetées au prix mentionné par lui dans sa notification initiale ou, en cas de contestation de ce prix, au prix fixé par un expert choisi de commun accord ou, à défaut d'accord sur ce choix, par le président du tribunal de l'entreprise statuant comme en référé à la requête de la partie la plus diligente, tous les frais de procédure et d'expertise étant pour moitié à charge du cédant et pour moitié à charge du ou des acquéreurs, proportionnellement au nombre d'actions acquises s'ils sont plusieurs. Il en ira de même en cas de refus d'agrément d'un héritier ou d'un légataire. Dans l'un et l'autre cas, le paiement devra intervenir dans les six mois du refus.

Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cessions entre vifs, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, tant volontaires que forcées (cas de l'exclusion et du retrait d'un actionnaire), tant en usufruit qu'en nue-propriété ou pleine propriété, qui portent sur des actions ou tous autres titres donnant droit à l'acquisition d'actions.

Par dérogation à ce qui précède, au cas où la société ne compterait plus qu'un actionnaire, celui-ci sera libre de céder tout ou partie de ses actions librement.

TITRE IV. ADMINISTRATION – CONTRÔLE

Article 10. Organe d'administration

La société est administrée par un ou plusieurs administrateurs, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, s'ils sont nommés dans les statuts, avoir la qualité d'administrateur statutaire.

L'assemblée qui nomme le ou les administrateur(s) fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, en cas de pluralité, leurs pouvoirs. A défaut d'indication de durée, le mandat sera censé conféré sans limitation de durée.

Article 11. Pouvoirs de l'organe d'administration

S'il n'y a qu'un seul administrateur, la totalité des pouvoirs d'administration lui est attribuée, avec la faculté de déléguer partie de ceux-ci.

Lorsque la société est administrée par plusieurs administrateurs, chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, sous réserve de ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale.

Chaque administrateur représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant.

Il peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

Article 12. Rémunération des administrateurs

L'assemblée générale décide si le mandat d'administrateur est ou non exercé gratuitement.

Si le mandat d'administrateur est rémunéré, l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix, ou l'actionnaire unique, détermine le montant de cette rémunération fixe ou proportionnelle. Cette rémunération sera portée aux frais généraux, indépendamment des frais éventuels de représentation, voyages et déplacements.

Article 13. Gestion journalière (facultatif)

L'organe d'administration peut déléguer la gestion journalière, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un ou plusieurs de ses membres, qui portent le titre d'administrateur-délégué, ou à un ou plusieurs directeurs.

L'organe d'administration détermine s'ils agissent seul ou conjointement.

Les délégués à la gestion journalière peuvent, en ce qui concerne cette gestion, attribuer des mandats spéciaux à tout mandataire.

L'organe d'administration fixe les attributions et rémunérations éventuelles pour les délégués à la gestion journalière. Il peut révoquer en tout temps leurs mandats.

Article 14. Contrôle de la société

Lorsque la loi l'exige et dans les limites qu'elle prévoit, le contrôle de la société est assuré par un ou plusieurs commissaires, nommés pour trois ans et rééligibles.

TITRE V. ASSEMBLEE GENERALE

Article 15. Tenue et convocation

Il est tenu chaque année, au siège, une assemblée générale ordinaire le quatrième jeudi du mois de juin à 19 heures. Si ce jour est férié, l'assemblée est remise au premier jour ouvrable suivant. S'il n'y a qu'un seul actionnaire, c'est à cette même date qu'il signe pour approbation les comptes annuels.

Des assemblées générales extraordinaires doivent en outre être convoquées par l'organe d'administration et, le cas échéant, le commissaire, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou sur requête d'actionnaires représentant un dixième du nombre d'actions en circulation. Dans ce dernier cas, les actionnaires indiquent leur demande et les sujets à porter à l'ordre du jour. L'organe d'administration ou, le cas échéant, le commissaire convoquera l'assemblée générale dans un délai de trois semaines de la demande.

Les convocations aux assemblées générales contiennent l'ordre du jour. Elles sont faites par e-mails envoyés quinze jours au moins avant l'assemblée aux actionnaires, aux administrateurs et, le cas échéant, aux titulaires d'obligations convertibles nominatives, de droits de souscription nominatifs ou de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société et aux commissaires. Elles sont faites par courrier ordinaire aux personnes pour lesquelles la société ne dispose pas d'une adresse e-mail, le même jour que l'envoi des convocations électroniques.

Toute personne peut renoncer à la convocation et, en tout cas, sera considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'assemblée.

Article 16. Admission à l'assemblée générale

Pour être admis à l'assemblée générale et, pour les actionnaires, pour y exercer le droit de vote, un titulaire de titres doit remplir les conditions suivantes :

le titulaire de titres nominatifs doit être inscrit en cette qualité dans le registre des titres nominatifs relatif à sa catégorie de titres ;

les droits afférents aux titres du titulaire des titres ne peuvent pas être suspendus ; si seul le droit de vote est suspendu ; il peut toujours participer à l'assemblée générale sans pouvoir participer au vote.

Article 17. Séances – procès-verbaux

§ 1. L'assemblée générale est présidée par un administrateur ou, à défaut, par l'actionnaire présent qui détient le plus d'actions ou encore, en cas de parité, par le plus âgé d'entre eux. Le président désignera le secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

§ 2. Les procès-verbaux constatant les décisions de l'assemblée générale ou de l'actionnaire unique sont consignés dans un registre tenu au siège. Ils sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires présents qui le demandent. Les copies à délivrer aux tiers sont signées par un ou plusieurs membres de l'organe d'administration ayant le pouvoir de représentation.

Article 18. Délibérations

§ 1. A l'assemblée générale, chaque action donne droit à une voix, sous réserve des dispositions légales régissant les actions sans droit de vote.

§2. Au cas où la société ne comporterait plus qu'un actionnaire, celui-ci exercera seul les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale.

§3. Tout actionnaire peut donner à toute autre personne, actionnaire ou non, par tout moyen de transmission, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en ses lieu et place.

§ 4. Toute assemblée ne peut délibérer que sur les propositions figurant à l'ordre du jour, sauf si toutes les personnes à convoquer sont présentes ou représentées, et, dans ce dernier cas, si les procurations le mentionnent expressément.

§ 5. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée générale.

Article 19. Prorogation

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par l'organe d'administration. Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, cette prorogation

n'annule pas les autres décisions prises. La seconde assemblée délibérera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

TITRE VI. EXERCICE SOCIAL REPARTITION – RESERVES

Article 20. Exercice social

L'exercice social commence le premier juin et finit le trente-et-un mai de chaque année.

A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'organe d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels dont, après approbation par l'assemblée, il assure la publication, conformément à la loi.

Article 21. Répartition – réserves

Le bénéfice annuel net recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, statuant sur proposition de l'organe d'administration, étant toutefois fait observer que chaque action confère un droit égal dans la répartition des bénéfices.

Complément possible : A défaut d'une telle décision d'affectation, la moitié du bénéfice annuel net est affectée aux réserves et l'autre moitié est distribuée pour autant que les conditions légales pour la distribution soient remplies.

TITRE VII. DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 22. Dissolution

La société peut être dissoute en tout temps, par décision de l'assemblée générale délibérant dans les formes prévues pour les modifications aux statuts.

Article 23. Liquidateurs

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, le ou les administrateurs en fonction sont désignés comme liquidateur(s) en vertu des présents statuts si aucun autre liquidateur n'aurait été désigné, sans préjudice de la faculté de l'assemblée générale de désigner un ou plusieurs liquidateurs et de déterminer leurs pouvoirs et émoluments.

Article 24. Répartition de l'actif net

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou après consignation des montants nécessaires à cet effet et, en cas d'existence d'actions non entièrement libérées, après rétablissement de l'égalité entre toutes les actions soit par des appels de fonds complémentaires à charge des actions insuffisamment libérées, soit par des distributions préalables au profit des actions libérées dans une proportion supérieure, l'actif net est réparti entre tous les actionnaires en proportion de leurs actions et les biens conservés leur sont remis pour être partagés dans la même proportion.

TITRE VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 25. Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, commissaire, liquidateur ou porteur d'obligations domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites s'il n'a pas élu un autre domicile en Belgique vis-à-vis de la société.

Article 26. Compétence judiciaire

Pour tout litige entre la société, ses actionnaires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège, à moins que la société n'y renonce expressément.

Article 27. Droit commun

Les dispositions du Code des sociétés et des associations auxquelles il ne serait pas licitement dérogé sont réputées inscrites dans les présents statuts et les clauses contraires aux dispositions impératives du Code des sociétés sont censées non écrites.

DOUZIEME RESOLUTION

Réservé
au
Moniteur
belge

L'assemblée confère à Monsieur Pierre LOISEAU, prénommé, les pouvoirs les plus étendus aux fins de veiller au déroulement des opérations de scission partielle et à l'application des effets légaux de cette scission partielle.

Monsieur Pierre LOISEAU a notamment pour mission de veiller à :

-effectuer toutes formalités de radiation ou de transfert auprès de toutes autorités compétentes et, le cas échéant, la mise à jour des registres des actions nominatives, les frais de ces opérations étant supportés par la société bénéficiaire ;

-l'inscription dans la comptabilité de la société bénéficiaire des éléments actifs et passifs, droits et engagements qui lui sont transférés par voie de scission partielle et de la partie des capitaux propres qui lui sont transférés à la valeur pour laquelle ils figuraient dans la comptabilité de la société partiellement scindée au trente-et-un décembre deux mil douze ;

-attribuer au seul actionnaire de la société partiellement scindée, soixante-quatre (64) actions de la société à responsabilité limitée « IMMOBEMA », et assurer, le cas échéant, la mise à jour des registres, les frais de ces opérations étant supportés par la société bénéficiaire ;

-dans le cadre de ce transfert par voie de scission partielle 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 ;

-représenter la société scindée partiellement aux opérations de scission partielle.

En outre, l'assemblée confie comme de droit aux gérants le soin de publier le présent procès-verbal au Moniteur Belge, lesquels donnent expressément pouvoir au Notaire GERMAY soussigné pour accomplir toutes les formalités à cet égard avec pouvoir de signer tout document ou pièce que de besoin.

ATTESTATION NOTARIEE :

Conformément à l'article 12 :68 du Code des sociétés et des associations, le notaire instrumentant atteste, après vérification, l'existence et la légalité tant interne qu'externe des actes et formalités incombant à la présente société.

DECLARATIONS FISCALE :

La présente opération de scission partielle a lieu sous le bénéfice :

- de l'article 12 :8 du Code des sociétés et des associations;
- des articles 117 paragraphe 2 et 120 alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement;
- de l'article 211 du Code des Impôts sur les Revenus 1992 ;
- des articles 11 et 18§3 du Code de la Taxe sur la valeur ajoutée.

Pour extrait analytique conforme délivré le 22 décembre 2020

Pierre GERMAY, Notaire à Liège.

Déposé en même temps :

- une expédition du procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 22 décembre 2020
- un exemplaire du rapport établi par le réviseur d'entreprises
- un exemplaire du rapport de l'organe d'administration