

Volet B

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



21005812

le,

DÉPOSÉ AU GREFFE LE

07 JAN. 2021

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE
DU HAINAUT DIVISION TOURNAI
Greffe

N° d'entreprise : 0713 958 503

Nom

(en entier) : ELSA IMMO

(en abrégé) :

Forme légale : Société privée à responsabilité limitée

Adresse complète du siège : 7712 Herseaux, rue Michel Christiaens 3

**Objet de l'acte : AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORT EN NATURE SUITE A
SCISSION PARTIELLE - MODIFICATIONS AUX STATUTS**

Il résulte d'un procès-verbal dressé par le notaire Benoît CLOET à Mouscron en date du 6 février 2019, en cours d'enregistrement,

Que l'assemblée générale extraordinaire de la société privée à responsabilité limitée « ELSA IMMO » ayant son siège social à 7712 Herseaux, rue Michel Christiaens 3, a pris à l'unanimité des voix entre autres les résolutions suivantes:

Première résolution

L'assemblée générale décide de ne pas appliquer les articles 730 et 733 du Code des sociétés, ce dernier article, seulement en tant qu'il a trait aux rapports.

Deuxième résolution

L'assemblée générale décide également, pour autant que nécessaire, de renoncer à l'application de l'article 731 du code des sociétés.

Troisième résolution

L'assemblée prend connaissance du projet de scission partielle tel qu'il a été rédigé par le conseil d'administration de la société anonyme « ETABLISSEMENTS JARILUX » conformément à l'article 728 du Code des sociétés et tel qu'il a été déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise de Tournai.

L'assemblée dispense le président de l'assemblée de sa lecture.

L'assemblée prend également connaissance du rapport établi par le réviseur d'entreprises, la société « Vander Donckt-Roobrouck-Christiaens Réviseurs d'Entreprises » à 8800 Roeselare, Kwadestraat 151A, boîte 42, représentée par monsieur Bart ROOBROUCK, réviseur d'entreprises, en date du 31 janvier 2019 conformément à l'article 444 du Code des sociétés concernant l'apport en nature à la société « ELSA IMMO », et dispense le président de l'assemblée de sa lecture.

Les conclusions du rapport du réviseur d'entreprises s'énoncent comme suit:

« CONCLUSIONS

Conformément à l'article 313 C. soc., nous présentons notre rapport à l'assemblée générale extraordinaire dans le cadre de notre mission de réviseur d'entreprises, pour laquelle nous avons été désignés suivant notre lettre de mission du 17 décembre 2018.

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle de l'aperçu des biens à apporter, comme repris dans le rapport spécial de l'organe de gestion et établi sur la base de la méthode d'évaluation retenue par les parties. La rémunération de l'apport en nature se compose de 2.375 actions de la société SPRL « ELSA IMMO », sans mention de valeur nominale.

L'apport en nature se compose des actifs détenus par la société SA « ETABLISSEMENTS JARILUX » d'un montant global de € 44.186,48 dans le cadre d'une scission partielle.

Nous, soussigné, SCRL « Vander Donckt-Roobrouck-Christiaens Réviseurs d'Entreprises », représentée par Bart ROOBROUCK, Réviseur d'entreprises, ayant notre bureau à 8800 Roeselare, Kwadestraat 151A, bus 42, déclarons ci-après qu'au terme de nos travaux de contrôle, nous sommes d'avis que :

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 15/01/2021 - Annexes du Moniteur belge

- 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 de gestion de la société est responsable de l'évaluation des biens apportés, ainsi que la détermination du nombre de parts 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;

- la méthode d'évaluation de l'apport en nature retenue par les parties, conformément à l'art. (78 à 80bis) AR C. soc., la valeur comptable des éléments d'actif de la société cédante, trouve sa justification dans la loi. Par conséquent, la méthode d'évaluation retenue par les parties conduit à une valeur d'apport qui correspond au moins au nombre et au pair comptable des actions qui seront attribuées en contrepartie, majorés des autres éléments des fonds propres à la suite de cette opération, de sorte que l'apport en nature, dans tous les éléments significatifs, n'a pas été surévalué. Nous ne nous prononçons pas sur la valeur des actions qui seront attribuées en contrepartie.

La rémunération de l'apport en nature consiste en 2.375 nouvelles parts sociales de la société privée à responsabilité limitée « ELSA IMMO ».

Fondement de notre opinion sans réserve

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

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres points

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

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

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

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de l'Aperçu. Conformément à l'article 313 C. soc., l'organe de gestion est responsable de la description et de l'évaluation des biens à apporter, ainsi que de la détermination de la rémunération attribuée en contrepartie. L'organe de gestion est également responsable de la mise en œuvre du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour l'établissement de cet Aperçu, l'évaluation et la rémunération attribuée en contrepartie, afin qu'il ne contienne pas d'anomalies résultant d'une fraude ou d'erreurs.

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

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

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

Roeselare, le 31 janvier 2019.

SCRL "Vander Donckt — Roobrouck - Christiaens Bedrijfsrevisoren"

Représentée par Bart ROOBROUCK

Reviseur d'entreprises ».

L'assemblée prend également connaissance du rapport de l'organe de gestion de la société privée à responsabilité limitée « ELSA IMMO » établi conformément à l'article 313 du Code des Sociétés concernant l'apport en nature à cette société à l'occasion de la scission partielle.

L'organe de gestion de la Société, en tant que mandataire, qui déclare conformément à l'article 732 du Code des sociétés :

- qu'entre la date d'établissement du projet de scission partielle et la date de la présente assemblée générale, aucune importante modification du patrimoine actif et passif de la Société n'est intervenue dans le patrimoine de la Société, et que l'organe de gestion n'a pas été informé par l'organe de gestion de la Société Bénéficiaire d'une importante modification du patrimoine actif et passif de la Société Bénéficiaire.

L'assemblée générale prend note de cette information et déclare n'avoir pas de remarques.

L'assemblée constate que les associés n'ont pas formulé de remarques relatives à ces différents documents. Elle approuve le projet de scission partielle et se rallie aux conclusions dudit rapport du réviseur d'entreprises.

Quatrième résolution

L'assemblée décide en conséquence la scission partielle de la présente société « ETABLISSEMENTS JARILUX » par apport d'immeuble à la présente société privée à responsabilité limitée « ELSA IMMO », suivant les modalités prévues au projet de scission partielle, et dès lors le transfert d'une partie de l'actif et du passif de son patrimoine, avec tous les droits et les obligations y attachés, sur base de la situation active et passive arrêtée au 31 août 2018, moyennant attribution aux actionnaires de la société « ETABLISSEMENTS JARILUX » de deux mille trois cent septante-cinq (2.375) parts sociales de la société « ELSA IMMO ».

La société scindée continue à exister.

Cinquième résolution

APPORT

L'assemblée générale approuve dès lors le transfert d'une partie du patrimoine de la société anonyme « ETABLISSEMENTS JARILUX » à la présente société « ELSA IMMO », soit un immeuble tel que décrit ci-après, sur base de la situation active et passive arrêtée au 31 août 2018, et requiert le notaire soussigné de prendre acte de la description du patrimoine transféré.

I. Description générale des éléments du patrimoine de la société anonyme « ETABLISSEMENTS JARILUX » qui sont transférés à la présente société « ELSA IMMO »

(...)

II. Description détaillée des biens pour lesquels il existe des exigences particulière de publicité

L'apport par la société anonyme « ETABLISSEMENTS JARILUX » dans la présente société « ELSA IMMO » comporte les biens immeubles suivants:

VILLE DE MOUSCRON – Huitième division

1/ Un complexe industriel sur et avec terrain, sis rue Michel Christiaens 3, cadastré selon titres section C numéro 23a partie des numéros 22, 23 et 24 et section H partie des numéros 1071, 1075 et 1084, et selon extrait cadastral récent section H numéro 1069BP0000 pour une superficie selon cadastre de dix-neuf ares trente-quatre centiares (19a34ca).

2/ Des garages sur et avec terrain, ainsi que l'aire d'accès, sis rue Michel Christiaens +3, cadastrés selon titres section C numéro 23a partie des numéros 22, 23 et 24 et section H partie des numéros 1071, 1075 et 1084, et selon extrait cadastral récent section H numéros 1068AP0000 et 1068CP0000 pour une superficie totale selon cadastre de neuf ares cinquante-cinq centiares (09a55ca).

3/ Une maison d'habitation sur et avec terrain, sise rue Michel Christiaens 1, cadastrée selon titre section H partie du numéro 1071, et selon extrait cadastral récent section H numéro 1071AP0000 pour une superficie selon cadastre de deux ares cinq centiares (02a05ca).

Cinquième résolution

L'assemblée déclare que la scission partielle a lieu en outre suivant les modalités prévues au projet de scission partielle, à savoir :

REMUNERATION

En rémunération de cet apport, il est attribué directement aux actionnaires de la société « ETABLISSEMENTS JARILUX » deux mille trois cent septante-cinq (2.375) parts sociales sans valeur nominale, entièrement libérées, à répartir entre eux au prorata de leur participation actuelle dans le capital de la société scindée, (...).

MODALITES DE REMISE DES ACTIONS DANS LA SOCIETE BENEFICIAIRE

Les deux mille trois cent septante-cinq (2.375) nouvelles parts sociales de la société bénéficiaire « ELSA IMMO » qui sont attribuées aux actionnaires de la société anonyme « ETABLISSEMENTS JARILUX » en échange de la scission partielle, sont nominatives.

(...)

DATE A PARTIR DE LAQUELLE CES ACTIONS DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BENEFICES

Les deux mille trois cent septante-cinq (2.375) nouvelles parts sociales créées à l'occasion de la scission partielle, participeront au résultat à partir de la date de leur création.

DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES OPERATIONS DE LA SOCIETE CEDANTE SONT CONSIDEREES DU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ETANT ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE

L'intégralité du patrimoine - tant les droits que les engagements - du bien apporté de la société cédante, est transféré à la société bénéficiaire sur base des comptes annuels arrêtés au 31 août 2018.

Toutes les opérations réalisées par la société cédante en ce qui concerne le bien concerné sont considérées d'un point de vue comptable comme étant réalisées pour le compte de la société bénéficiaire à partir du 1 septembre 2018.

DROITS ASSURES PAR LA SOCIETE BENEFICIAIRE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE CEDANTE QUI ONT DES DROITS SPECIAUX AINSI QU'AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE LES ACTIONS OU MESURES PROPOSEES A LEUR EGARD.

Le capital de la société scindée est représenté par mille (1.000) actions de capital. La société cédante n'a pas émis d'actions ayant des droits particuliers.

Aucun droit particulier ne sera attribué aux deux mille trois cent septante-cinq (2.375) nouvelles parts sociales de la société bénéficiaire, qui seront attribuées en échange de la scission partielle de la société cédante.

En dehors des actions de capital, la société cédante n'a émis aucun titre.

(...)

AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUES AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES

Aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes de gestion de la société cédante et de la société bénéficiaire.

(...)

Sixième résolution

L'assemblée décide que l'approbation par l'assemblée générale des associés de la présente société « ELSA IMMO » des comptes annuels de l'exercice ayant débuté le 1er mars 2018 vaut de plein droit décharge aux administrateurs de la société « ETABLISSEMENTS JARILUX » pour leur mandat exercé depuis le 1er mars 2018 jusqu'au jour de la réalisation de la scission partielle en ce qui concerne l'apport, c'est-à-dire l'ensemble du patrimoine rattaché à la société scindée.

Septième résolution

L'assemblée constate que par suite de l'apport par scission partielle de la société « ETABLISSEMENTS JARILUX », le capital est augmenté à concurrence de huit mille deux cents euros cinquante et un cents (8.200,51 EUR) étant porté ainsi de dix-huit mille six cents euros (18.600,00 EUR) à vingt-six mille huit cents euros cinquante et un cents (26.800,51 EUR), par création de deux mille trois cent septante-cinq (2.375) nouvelles parts sociales de la société « ELSA IMMO », lesquelles parts sociales sont attribuées aux actionnaires de la société scindée partiellement « ETABLISSEMENTS JARILUX », sans soulte en espèces.

Ces deux mille trois cent septante-cinq (2.375) nouvelles parts sociales sont identiques aux mille (1.000) parts sociales existantes de la société privée à responsabilité limitée « ELSA IMMO » et ont les mêmes droits et avantages à compter de la date de leur création.

Huitième résolution

L'assemblée générale décide de modifier les statuts comme suit pour les adapter aux décisions prises :

Article 5 : Le premier paragraphe de cet article est remplacé par le texte suivant :

« Le capital social de la société s'élève à vingt-six mille huit cents euros cinquante et un cents (26.800,51 EUR). Il est divisé en trois mille trois cent septante-cinq (3.375) parts sociales égales, sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/trois mille trois cent septante-cinquième (1/3.375ième) du capital social. »

Constatation commune

Chaque assemblée constate que la scission partielle par apport par la société anonyme « ETABLISSEMENTS JARILUX » à la société privée à responsabilité limitée « ELSA IMMO » est réalisée.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME

Notaire Benoit CLOET

Déposés en même temps :

- l'expédition de l'acte de scission partielle et de modifications aux statuts;
- rapport du réviseur relatif à l'apport en nature ;
- rapport de l'organe de gestion relatif à l'apport en nature;
- texte coordonné des statuts.