



In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



21008373

ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling Oudenaarde
Bakstraat 14
9700 Oudenaarde

Griffie 11 JAN. 2021

Ondernemingsnr : 0402 749 542

Naam

(voluit) : **ROMEA**

(verkort) :

Rechtsvorm : **NAAMLOZE VENNOOTSCHAP**

Volledig adres v.d. zetel : **9790 Wortegem-Petegem, Kleistraat 8**

Onderwerp akte : FUSIE DOOR OVERNAME - OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

Uit een akte verleden voor notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist, op zeventien december tweeduizend twintig, neergelegd ter registratie te Brugge, blijkt dat de algemene vergadering volgende beslissing heeft genomen :

EERSTE BESLUIT - KENNISNAME EN BESPREKING FUSIEVOORSTEL - VERSLAG BESTUURSORGaan - VERSLAG DESKUNDIGE

De algemene vergaderingen van de overnemende vennootschap en van de over te nemen vennootschap erkennen kennis te hebben gekregen van het in de agenda vermelde fusievoorstel en verklaren de voorzitter uitdrukkelijk te ontslaan van het voorlezen van dit fusievoorstel, het verslag van het bestuursorgaan en het verslag van de bedrijfsrevisor.

De vergadering stelt vast dat alle aandeelhouders aan de aan de fusie deelnemende vennootschappen hebben verzaakt aan de opmaak van het fusieverslag door het bestuursorgaan en de aangestelde bedrijfsrevisor, in toepassing van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De vergadering neemt kennis van het verslag van het bestuursorgaan de dato 17 november 2020 opgemaakt in toepassing van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen omtrent de inbreng in natura in de overnemende vennootschap ten gevolge van de fusie. De vergadering stelt vast dat dit verslag niet afwijkt van de conclusies van het verslag van de aangestelde bedrijfsrevisor.

De vergadering neemt tevens kennis van het verslag van de aangestelde bedrijfsrevisor,

Conscius Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Georges Koslowski, partner – bedrijfsrevisor, opgemaakt op 17 december 2020 in toepassing van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen omtrent de inbreng in natura in de overnemende vennootschap ten gevolge van de fusie, waarvan het besluit als volgt luidt:

"Besluit

Overeenkomstig artikel 7:197 Wetboek van vennootschappen en verenigingen, brengen wij aan de buitengewone algemene vergadering verslag uit in het kader van onze opdracht als bedrijfsrevisor, waarvoor wij aangesteld zijn middels een getekende aanstellingsbrief de dato 16-11-2020.

A.Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van het overzicht van in te brengen bestanddelen, zoals opgenomen in het bijzonder verslag van het bestuursorgaan van de vennootschap ROMEA NV en opgesteld op grond van de door de partijen weerhouden methoden van waardering (hierna "Overzicht"). De inbreng in natura voor een totaal bedrag van EUR 2.559.532,55 bestaat uit alle vermogensbestanddelen van de vennootschap Vybro Real Estate NV conform het fusievoorstel opgesteld door de betrokken vennootschappen de dato 3-11-2020. De vergoeding van de inbreng in natura bestaat uit 16.640 aandelen van de vennootschap ROMEA NV, zonder vermelding van nominale waarde, toegekend aan de aandeelhouders van de bestaande en over te nemen vennootschap Vybro Real Estate NV.

Naar ons oordeel,

a)beantwoordt de beschrijving van elke inbreng in natura aan de IBR en ISA-norm vereisten van nauwkeurigheid en duidelijkheid,

b)is de methode van waardering tegen boekhoudkundige waarde verantwoord vanuit een bedrijfseconomisch standpunt door het beginsel van boekhoudkundige continuïteit, van toepassing op onderhavige verrichting

c)is het Overzicht per 30-6-2020, door het bestuursorgaan opgesteld en voor het bedrag van EUR 2.559.532,55, in alle van materieel belang zijnde aspecten, opgesteld in overeenstemming met de hierboven omschreven en gehanteerde methode van waardering.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 20/01/2021 - Annexes du Moniteur belge

d)leidt de door de partijen weerhouden methode van waardering tot een inbrengwaarde die ten minste overeenkomt met de waarde van de inbreng die in de ontwerpakte wordt vermeld, zodat de inbreng in natura, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet overgewaardeerd is. We spreken ons niet uit over de waarde van de aandelen die als tegenprestatie zullen worden toegekend.

B.Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de Belgische Normen inzake de controle van inbreng in natura en de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing, ISAs). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de bedrijfsrevisor voor de controle van het Overzicht" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die in België relevant zijn voor de controle van het Overzicht nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

C.Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – Waarderingsmethode

Wij vestigen de aandacht op het Overzicht dat is opgesteld door het bestuursorgaan van de vennootschap om tegemoet te komen aan de vereisten van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Als gevolg daarvan is het mogelijk dat het Overzicht niet geschikt is voor een ander doel.

D.Overige aangelegenheden

Wij vestigen specifiek de aandacht op het feit dat onze controleopdracht er niet in bestaat een uitspraak te doen betreffende de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting.

De te verstrekken stukken en informatie werden ons niet tenminste één maand voor de buitengewone algemene vergadering overhandigd, zodat wij niet in de mogelijkheid waren het verslag over te maken aan de vennootschap 15 dagen vóór de buitengewone algemene vergadering. Deze laattijdigheid heeft evenwel geen wezenlijke invloed op onze controle uitgeoefend.

E.Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan betreffende het Overzicht

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van het Overzicht. Overeenkomstig artikel 7:197 Wetboek van vennootschappen en verenigingen is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor de beschrijving en de waardering van de in te brengen bestanddelen, evenals voor de bepaling van de als tegenprestatie verstrekte vergoeding. Het bestuursorgaan is tevens verantwoordelijk voor het implementeren van de interne beheersing die het noodzakelijk acht voor het opstellen van dit Overzicht, de waardering en de als tegenprestatie verstrekte vergoeding opdat deze geen afwijkingen bevat die het gevolg zijn van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van het Overzicht is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling.

F.Verantwoordelijkheid van de bedrijfsrevisor voor de controle van het Overzicht

Het is onze verantwoordelijkheid verslag uit te brengen over de identificatie en beschrijving van de bestanddelen die worden ingebracht, alsook over de door het bestuursorgaan gehanteerde waarderingsmethode, waarbij nagegaan wordt of de waardebepaling waartoe deze methoden van waardering leiden tenminste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, indien er geen nominale waarde is, met de fractiewaarde en desgevallend met de agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen, zodat de inbreng in natura niet overgewaardeerd is. Wij spreken ons evenwel niet uit over de rechtmatigheid en billijkheid van de verrichting ("no fairness opinion").

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of het Overzicht in alle van materieel belang zijnde opzichten overgewaardeerd is die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een verslag waarin ons oordeel is opgenomen.

Een redke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een overwaardering van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Overwaarderingsen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van dit Overzicht, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle.

We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat het Overzicht een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of, desgevallend, het doorbreken van de interne beheersing;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende bijlagen;

- desgevallend, het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling bij de waardering aanvaardbaar is;

•het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de waardering in toepassing van de continuïteits- veronderstelling. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons verslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende bijlagen van het Overzicht, of, indien deze bijlagen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons verslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteitsveronderstelling niet langer verantwoord is;

•het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van het Overzicht, en van de vraag of het Overzicht de onderliggende transacties en gebeurtenissen zodanig weergeeft dat het, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenstemt met de methoden van waardering.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Dit verslag werd opgesteld overeenkomstig artikel 7:197 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en mag niet voor andere doeleinden gebruikt of aangewend worden.

Sint-Niklaas, 17-12-2020

Conscius Bedrijfsrevisoren BV

vertegenwoordigd door de heer Georges Koslowski
partner – bedrijfsrevisor"

Deze stukken waren kosteloos te verkrijgen door de aandeelhouders conform het wetboek van vennootschappen en verenigingen

De vergadering beslist vervolgens met eenparigheid een afschrift van voormelde verslagen toe te vertrouwen aan ondertegetekende notaris.

De aandeelhouders van de betrokken vennootschappen stellen het bestuursorgaan vrij van de informatieplicht omtrent belangrijke wijzigingen in de activa en passiva van de betrokken vennootschappen en stellen vast dat op heden, de overnemende vennootschap het voorwerp heeft uitgemaakt van een partiële splitsing naar de nieuw op te richten naamloze vennootschap CHRISMA, conform hetgeen uiteen gezet in het fusievoorstel.

TWEEDE BESLUIT – FUSIE

A/ FUSIEVERRICHTINGEN

1/ De algemene vergaderingen van de naamloze vennootschap VYBROS REAL ESTATE en van de naamloze vennootschap ROMEA besluiten over te gaan tot de fusie door overnemering gelijkgestelde verrichting en keuren het fusievoorstel goed zoals het werd neergelegd door de over te nemen naamloze vennootschap VYBROS REAL ESTATE op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Oudenaarde op 3 november 2020 en door de overnemende naamloze vennootschap ROMEA op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Gent, afdeling Oudenaarde op 3 november 2020

2/ Ingevolge voormelde fusie is de naamloze vennootschap VYBROS REAL ESTATE ontbonden, zonder vereffening.

3/ Tengevolge van de fusie door overnemering gaat het gehele vermogen van de overgenomen naamloze vennootschap VYBROS REAL ESTATE zoals blijkt uit de jaarrekening de dato 30 september 2020, met alle rechten en plichten, onder algemene titel over op de overnemende naamloze vennootschap ROMEA

Tevens zullen de bestuurders van de overnemende vennootschap in het aandelenregister van de overgenomen vennootschap de nodige vermeldingen aanbrengen inzake de vernietiging van de aandelen ingevolge de fusie, met vermelding van het fusiebesluit.

5/ Alle rechten, plichten en verbintenissen ontstaan vanaf 1 juli 2020, worden boekhoudkundig geacht te zijn verricht voor rekening van de overnemende naamloze vennootschap ROMEA

B/ VASTSTELLING VAN DE EIGENDOMSOVERGANG VAN HET VERMOGEN VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP OP DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

De voorzitter van de beide algemene vergaderingen verzoekt mij, notaris, de eigendomsovergang van het vermogen van de overgenomen vennootschap op de overnemende vennootschap vast te stellen en akte te verlenen van de samenvattende omschrijving van het overgegangene vermogen en de wijze waarop het overgaat.

I.DE RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN (artikel 12:24, 2° WVV)

Per aandeel van de door fusie over te nemen vennootschap, de NVVybro's Real Estate, zullen 16,64 nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap, de NV Romea, worden uitgegeven.

In totaliteit worden 16.640 nieuwe aandelen van de NV Romea uitgegeven ingevolge de fusie aan de aandeelhouder van Vybro's Real Estate.

Er wordt geen opleg in geld aan de aandeelhouders toegekend.

II.WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT (artikel 12:24, 3° WVV)

Het bestuursorgaan van de NV ROMEA zal, onmiddellijk na de notariële akte van fusie, 16.640 nieuwe aandelen creëren van de NV ROMEA, die zullen toekomen aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap pro rata hun aandelenbezit in de overgenomen vennootschap.

De 16.640 nieuwe aandelen van de NV ROMEA zullen in concreto worden toegekend aan de enige aandeelhouder van de NV VYBROS REAL ESTATE, de NV VYBROS voornoemd, hier vertegenwoordigd door alle bestuurders, hier aanwezig en aanvaardend.

Tegen voorlegging van bewijs van eigendom van de aandelen van de NV VYBROS REAL ESTATE zal een inschrijving gebeuren in het register van aandelen op naam van de NV ROMEA.

III.DATUM VANAF WANNEER DEZE AANDELEN RECHT GEVEN OP DEELNAME IN DE WINST, EVENALS ELKE BIJZONDERE REGELING BETREFFENDE DIT RECHT (artikel 12:24, 4° WVV)

De aldus nieuw gecreëerde aandelen zullen recht geven te delen in de winst van de NV ROMEA gerealiseerd vanaf 1 juli 2020.

Betreffende dit recht wordt verder geen bijzondere regeling getroffen.

IV.DATUM VANAF WANNEER DE HANDELINGEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG WORDEN GEACHT TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP (artikel 12:24, 5° WVV)

Alle handelingen vanaf 1 juli 2020 verricht door de NV VYBROS REAL ESTATE worden boekhoudkundig geacht te zijn verricht voor rekening van de NV ROMEA.

Alle verrichtingen sinds 1 juli 2020 door de over te nemen vennootschap, en de sindsdien verworven resultaten zullen in de rekeningen van de overnemende vennootschap geboekt worden.

V.DE RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP, DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN, ALSOOK AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN (artikel 12:24, 6° WVV)

Er zijn geen houders van andere effecten dan aandelen, er zijn geen aandeelhouders met bijzondere rechten.

VI.IEDER BIJZONDER VOORDEEL TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (artikel 12:24, 8° WVV)

Er zijn geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de beide te fuseren vennootschappen.

VII.OVERDRACHT ONROERENDE GOEDEREN - BODEMSANERINGSDECREET - ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

In het kader van de fusie gaan de navolgende onroerende goederen over van de NV VYBROS REAL ESTATE naar de NV ROMEA:

STAD BRUSSEL - 2de AFDELING

In een onroerend complex gelegen Grétrystraat, 21, (ingevolge titel Anspachlaan nummers 38-40-42-44 en Grétrystraat nummers 21-23-25) gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 1460 / A / 2 voor een oppervlakte van twee are vierentwintig centiare (02a 24ca) en nummer 1634 / M voor een oppervlakte van één are dertig centiare (01a 30ca) en volgens kadastraal uittreksel de dato 3 december 2014, gekadastraerd sectie B, nummer 1634 / W:

1 / LOT 6 zijnde het appartement op de eerste verdieping (3/4) bestaande uit:

- in privative en uitsluitende eigendom :

De toegangsdeur, woonkamer, badkamer, slaapkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: eenendertig duizendsten (31 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond..

Perceelsidentificatie : 1634WP0002

2 / LOT 7 zijnde het appartement op de eerste verdieping (2/3), bestaande uit:

- in privative en uitsluitende eigendom :

toegangsdeur, slaapkamer, badkamer, keuken, woonkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweeëndertig duizendsten (32 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

Perceelsidentificatie: 1634WP0003

3 / LOT 8 zijnde de studio n° 5 op de eerste verdieping, inclusief:

- in privative en uitsluitende eigendom :

toegangsdeur, woonkamer, keuken, badkamer

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : twintigduizendsten (20 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

Perceelsidentificatie: 1634WP0004

4 / LOT 9 zijnde de studio nr. 6 op de eerste verdieping, inclusief:

- in privative en uitsluitende eigendom :

toegangsdeur en hal, woonkamer, keuken, badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentwintigduizendsten (24 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Perceelsidentificatie: 1634WP0005

5 / LOT 10 zijnde de studio n° 7 op de eerste verdieping, inclusief:

- in privative en uitsluitende eigendom

toegangsdeur, twee woonkamers met kitchenette, een doucheruimte;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventien duizendsten (17 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Perceelsidentificatie: 1634WP0006

6 / LOT 11 zijnde het appartement gelegen op de tweede verdieping (8/9), bestaande uit:

- in privative en uitsluitende eigendom

- toegangsdeur, een slaapkamer, een badkamer, een keuken, een woonkamer;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventien duizendsten (17 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
 Perceelsidentificatie: 1634WP0007
 7 / LOT 12 zijnde het appartement op de tweede verdieping (9/10) inclusief:
 - in privative en uitsluitende eigendom
 toegangsdeur, badkamer, slaapkamer, woonkamer;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : negenentwintig duizendsten (29/1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond ;Perceelsidentificatie : 1634WP0008
 8 / LOT 13 zijnde de studio n ° 11 op de tweede verdieping, inclusief:
 - in privative en uitsluitende eigendom
 toegangsdeur, woonkamer, keuken, badkamer
 - in mede-eigendom en geforceerde onverdeeldheid: twintigduizendste (20 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
 Perceelsidentificatie: 1634WP0009
 9 / LOT 14 zijnde de studio n ° 12 op de tweede verdieping, inclusief:
 - in privative en uitsluitende eigendom
 toegangsdeur en hal, woonkamer, keuken, badkamer;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentwintigduizendsten (24 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
 Perceelsidentificatie: 1634WP0010
 10 / LOT 15 zijnde de studio n ° 13 op de tweede verdieping, inclusief:
 - in privative en uitsluitende eigendom
 toegangsdeur, twee woonkamers met kitchenette, een doucheruimte;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negenentwintigduizendsten (29 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
 Perceelsidentificatie: 1634WP00011
 11 / LOT 16 zijnde het appartement n° 14 op de derde verdieping, inclusief:
 - in privative en uitsluitende eigendom
 toegangsdeur, keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesendertigduizendsten (36/1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
 Perceelsidentificatie: 1634WP0012
 12 / LOT 17 zijnde het appartement n ° 15 op de derde verdieping, inclusief:
 - in privative en uitsluitende eigendom
 toegangsdeur, slaapkamer nummer 1, woonkamer met open keuken, badkamer, bergruimte, slaapkamer nummer 2;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenendertigduizendsten (37 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
 Perceelsidentificatie: 1634WP0013
 13 / LOT 18 zijnde het appartement n ° 16 op de derde verdieping, inclusief:
 - in privative en uitsluitende eigendom
 toegangsdeur, hal, een woonkamer, een keuken, een badkamer, een slaapkamer;
 - in mede-eigendom en geforceerde onverdeeldheid: eenenveertigduizendsten (41 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
 Perceelsidentificatie: 1634WP0014
 14 / LOT 19 zijnde studio n ° 17 gelegen op de derde verdieping, inclusief :
 - in privative en uitsluitende eigendom
 toegangsdeur, een woonkamer met slaapgedeelte en kitchenette, een badkamer;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventien duizendsten (17/ 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
 Perceelsidentificatie: 1634WP0015
 15 / LOT 20 zijnde het duplex appartement nr. 18 op de vierde en vijfde verdieping, bestaande uit:
 - in privative en uitsluitende eigendom
 Op het niveau van de vierde verdieping: toegangsdeur, een badkamer, een kantoor, een slaapkamer nummer 1, een woonkamer, een keuken, een hall en een trap naar het bovenste niveau;
 Op het niveau van de vijfde verdieping: een duplex appartement nr. 18 (suite) bestaande uit een trap en het trappenhuis naar de benedenverdieping, een badkamer, een kamer W.C., een kamer nummer 2;
 - in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeventigduizendsten (70/100) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.
 Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt EUR 1.083,00
 Perceelsidentificatie: 1634WP0016
 16 / LOT 21 zijnde het appartement n ° 19 gelegen op de vierde verdieping, bestaande uit:
 - in privative en uitsluitende eigendom
 toegangsdeur, woonkamer met kitchenette, slaapkamer, badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenentwintigduizendsten (27 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt EUR 602,00

Perceelsidentificatie: 1634WP0017

17 / LOT 22 zijnde appartement n° 20 op de vierde verdieping, bestaande uit:

- in privative en uitsluitende eigendom

toegangsdeur, een hal, een woonkamer, een keuken, een slaapkamer, een badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesendertigduizendsten (36/100) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt EUR 696,00

Perceelsidentificatie: 1634WP0018

18 / LOT 23 zijnde appartement n° 21 op de vierde verdieping en bestaande uit:

- in privative en uitsluitende eigendom

toegangsdeur, een hal met kitchenette, een woonkamer, een slaapkamer, een badkamer;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zevenentwintigduizendsten (27 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt EUR 609,00

Perceelsidentificatie : 1634WP0019

19/ LOT 24 zijnde appartement 22 op de vijfde verdieping en bestaande uit:

- in privative en uitsluitende eigendom :

toegangsdeur, een keuken, een badkamer, een woonkamer, een slaapkamer nummer 1;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertigduizendsten (35 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

- in privative en uitsluitende eigendom : het terras;

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt EUR 609,00

Perceelsidentificatie : 1634WP0020

20 / LOT 25 zijnde het appartement n° 23 gelegen op de vijfde verdieping en bestaat uit:

- in privative en uitsluitende eigendom :

toegangsdeur, een badkamer, een slaapkamer nummer 1, een woonkamer, een opslagruimte, een kamer nummer 2;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zesendertigduizendsten (36/1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen is EUR 620,00

Perceelsidentificatie : 1634WP0021

21 / LOT 26 zijnde appartement 24 op de vijfde verdieping en bestaande uit:

- in privative en uitsluitende eigendom :

toegangsdeur, een hall met kitchenette, een woonkamer, een W.C., een badkamer, een slaapkamer nummer 1, een slaapkamer nummer 2;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : vierenvieftig duizendsten (44 / 1000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Perceelsidentificatie : 1634WP0022

Basisakte :

Zoals voormelde goederen worden beschreven in de basisakte opgesteld door de notaris Dimitri CLEENEWERCK van CRAYENCOUR, te Brussel op 21 juni 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Brussel, op 5 juli daarna onder de referentie 04824 en gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Gérard INDEKEU te Brussel op 16 juni 2020, overgeschreven op het kantoor van rechtszekerheid van Brussel met referte 48-T-16/07/2020-03970

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen voor het onroerend goed bedraagt € 13.226,00

(de NV VYBROS REAL ESTATE verklaart dat het voormelde goed 15/ met name LOT 20 zijnde het duplex appartement nr. 18 gelegen op de vierde en vijfde verdieping is verdeeld in 2 wooneenheden, geïdentificeerd als lot 20 (appartement nr. 18 in duplex) en het lot 20bis (appartement nr. 18bis) zonder het voorwerp te zijn geweest van een wijzigende basisakte en van een regularisatie van het stedenbouwkundig plan.)

Oorsprong van eigendom

Voormelde goederen behoren toe aan de NV VYBROS REAL ESTATE voornoemd om door haar te zijn aangekocht jegens 1/de naamloze vennootschap « Gamma Immobilière SA » met zetel te Schaarbeek en 2/mevrouw LEHYAN Malika, echtgescheiden, te Schaarbeek, blijkens akte verleden op 19 januari 2018 voor ondergetekende notaris, met tussenkomst van notaris Gérard Indekeu te Brussel, van overgeschreven op het kantoor van rechtszekerheid van Brussel I met referte 48-T-01/02/2018-00712

Voormelde goederen behoorden toe aan de NV « Gamma Immobilière SA » en mevrouw Lehyan Malika, beiden voornoemd om ze te hebben aangekocht jegens de naamloze vennootschap Macan Development te Brussel, krachtens een akte verleden voor notaris Gérard Indekeu te Brussel op 19 maart 2015, overgeschreven als voren formaliteit 48-T-01/04/2015-02134 en ingevolge akte verleden voor notaris Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR te Brussel op 21 juni 2013, overgeschreven als voren formaliteit 48-T-05/07/2013-04830.

Hypothecaire toestand.

De NV VYBROS REAL ESTATE verklaart dat het hierboven omschreven goederen worden ingebracht voor vrij, zuiver en niet belast met enig voorrecht, hypothecaire inschrijving, overschrijving of andere last van welke aard ook, zowel in hunner hoofde als in hoofde van de vorige eigenaars, dit met uitzondering van wat hierna vermeld wordt

Het hypotheccair getuigschrift afgeleverd door het Kantoor rechtszekerheid Brussel vermeldt geen inschrijving, doch er is een hypotheccair mandaat op voormelde goederen ten gunste van BNP Paribas Fortis Akkoorden Bank

De NV VYBROS REAL ESTATE legt op heden het akkoord van BNP Paribas Fortis voor omtrent de fusie van ROMEA met VYBROS REAL ESTATE.

De notaris wijst comparanten er op dat de bank het recht heeft om binnen 2 maand na publicatie in het Belgisch Staatsblad van huidige akte een bijkomende zekerheidsstelling te vragen alsook dat zij het akkoord van de andere titularissen van de zakelijke rechten op voormeld goed dient te bekomen omtrent huidige fusie.

Algemene voorwaarden van de inbreng

1. De vennootschap ROMEA verkrijgt vanaf heden de eigendom en het genot van de ingebrachte goederen door de reële en daadwerkelijke inbezitting of door de inning van de huurgelden, met de verplichting om vanaf diezelfde datum alle taksen en belastingen van welke aard ook in verband ermee te dragen en te betalen tot volledige ontlasting van de NV VYBROS REAL ESTATE.

Deze vennootschap wordt verondersteld volkomen op de hoogte te zijn van de eigendomstitels en de schriftelijke huurovereenkomsten betreffende de ingebrachte goederen; ondergetekende notaris wordt uitdrukkelijk vrijgesteld van een meer gedetailleerde beschrijving in deze notulen. Deze vennootschap treedt in alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien, zonder verhaal tegen noch tussenkomst door de NV VYBROS REAL ESTATE.

2. De goederen wordt ingebracht in de staat waarin zij zich op heden bevinden.

Dit zonder waarborg betreffende de gebreken van de grond en de ondergrond, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bezwaren of bevoordelen. Nochtans staat het de vennootschap vrij de ene in haar voordeel in te roepen en zich te verzetten tegen de uitoefening van de andere, maar op haar kosten en risico en zonder verhaal tegen de NV VYBROS REAL ESTATE.

3. De oppervlakte wordt niet gewaarborgd. Elk verschil in meer of in min, zelfs indien groter dan één twintigste, blijft in het voordeel of het nadeel van de vennootschap.

4. De kadastrale gegevens worden louter ter informatie verstrekt.

5. Alle leidingen, apparaten en tellers die zich in de ingebrachte goederen bevinden en die aan derden toebehoren, zijn niet in deze inbreng inbegrepen. Wat het water, het gas en de elektriciteit betreft moet de vennootschap voor alle nodige overnames op haar naam zorgen.

6. Statuten van de mede-eigendom

De comparanten erkennen kennis te hebben genomen en een afschrift te hebben ontvangen van de aktes houdende de statuten van de mede-eigendom van voornoemd onroerend goederen zoals voormeld.

Zij aanvaarden alle bedingen, voorwaarden en eventuele erfdienstbaarheden die uit voornoemde akte kunnen voortvloeien en die van toepassing zijn op het onroerend goed waarvan de ingebrachte goederen deel uitmaken. Zij erkennen dat de inbrengverwikkende vennootschap, samen met al haar rechtsverwikkenden en rechthebbenden uit welke hoofde ook, in alle rechten en plichten treden, die kunnen voortvloeien uit voornoemde akten en wijzigingen waartoe regelmatig werd besloten door de algemene vergaderingen van mede-eigenaars.

Bij elke overgang van voornoemd goederen in eigendom of genot moeten alle akten tot overdracht of aanwijzing van eigendom of genot, inclusief de huurovereenkomsten, uitdrukkelijk vermelden dat de nieuwe belanghebbende volkomen op de hoogte is van voornoemde statuten van de mede-eigendom en dat hij in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten treedt, onder meer in alle rechten en plichten die voortvloeien uit de wijzigingen waartoe regelmatig door de algemene vergadering van mede-eigenaars is besloten.

Partijen zullen het nodige doen de syndicus te informeren van de fusie.

3. De gewone en buitengewone gemeenschappelijke lasten worden vanaf de ingetreding gedragen door de inbrengverwikkende vennootschap.

4. De NV VYBROS REAL ESTATE verklaart dat er voor de rechtbanken en hoven geen rechtsgeding hangend is in verband met de vereniging van mede-eigenaars van het onroerend goed.

5. De NV VYBROS REAL ESTATE verklaart dat voornoemde goederen tegen brand en aanverwante risico's is verzekerd krachtens een voor het gehele goed gezamenlijke verzekeringspolis. De inbrengverwikkende vennootschap verbindt zich ertoe om vanaf de eigendomsoverdracht de verbintenissen van de NV VYBROS REAL ESTATE over te nemen.

6. De inbrengverwikkende vennootschap betaalt heden het aandeel in het reservefonds van de onroerend goederen met betrekking tot het ingebrachte goed terug aan de NV VYBROS REAL ESTATE.

7. De inbrengverwikkende vennootschap zal vanaf de ingetreding het werkkfonds spijzen. De NV VYBROS REAL ESTATE, schuldeisers van de vereniging van mede-eigenaars voor het deel van hun aandeel in het werkkfonds dat overeenstemt met de periode gedurende welke zij niet het daadwerkelijke genot van de gemeenschappelijke delen hebben genoten, zullen zelf het nodige doen om het deel van hun aandeel in het werkkfonds van de syndicus van de mede-eigendom terug te vorderen, zonder enig verhaal tegen de NV VYBROS REAL ESTATE.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

Ruimtelijke ordening

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris aan de Stad Brussel en aan de Gemeente Elsene gevraagd, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, om hem de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het goed.

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris aan de Stad Brussel en aan de Gemeente Elsene gevraagd, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, om hem de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het goed.

Het antwoord van de Stad Brussel de dato 29 september 2020 luidt als volgt:

A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:

1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

• Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 en gewijzigd bij besluiten van 20 maart 2008, 16 juli 2010, 22 december 2010 en 2 mei 2013:

- o In een gebied van gewestelijk belang
- o In een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- o Langs een structurerende ruimte (kant ANSPACHLAAN)
- o In een handelskern

...

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- De voorschriften van het voormelde GBP;

•

...

• De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;

•

...

• De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de ontspanningsspeel- en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;

• De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12/1994;

• De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor het plaatsen in openlucht van herts-, parabolische- of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998;

• De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor de afstemming van uitstralarmen van handelszaken, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 23/03/2000;

•

...

• De voorschriften van het bouwreglement van de Stad Brussel;

• De voorschriften van het reglement op de trottoirs van 20/12/1963;

• De gemeentelijke reglement betreffende nachtwinkels en privaatieve bureaus voor telecommunicatie (Gemeenteraad van 24/09/2007);

• De aanbevelingen betreffende de indeling van een eengezinswoning (gemeenteraad van 09/10/2008);

• De aanbevelingen betreffende de huisvestingen voor studenten (College van 14/06/2012);

• De aanbevelingen betreffende het toeristische logies (besluit van de Regering van 24/03/2016);

De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan en raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft:

4°) Wat het bestaan van een voorkooperimeter betreft:

5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij onstentenis van zo'n zone, om minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappendie beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarljst;

Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden voor 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Gewest.

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat:

- Voor de wegen waaraan het goed zich bevindt, is er geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit bij besluit van de Regering of door de Gemeenteraad. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;

8°) Andere inlichtingen:

...

- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: www.leefmilieubrussel.be;

- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;

- Het goed bevindt zich in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie;

- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);

- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHl;

- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru;

B.OP GROND VAN DE ADMINISTRATIEVE ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:

- De volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

nihil

Gelieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden to de Dienst Stedenbouw – Milieuvergunningen : urb.milieuvergunningen@brucity.be.

Volgende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning werden ingediend : Réf : TP 366 délivré le 21/02/1873

Objet : Construction d'un bâtiment sur un terrain situé Boulevard Central, à l'angle de la Rue Grétry

-Réf : TP 46455 délivré le 20/01/1900

Objet : Transformer la devanture de la façade

-Réf : TP 12032 délivré le 18/10/1911

Objet : Etablir à la hauteur de l'entresol une bretèche contre la façade de la propriété

-Réf : TP 43246 délivré le 25/03/1935

Objet : Transformations à la façade

-Réf : TP 69526 délivré le 02/02/1960

Objet : Transformation à la façade au rez-de-chaussée

-Réf : TP 73119 délivré le 12/07/1961

Objet : Aménager le magasin et agrandir la vitrine

-Réf : TP 80731 délivré le 16/09/1969

Objet : Transformation de la vitrine au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble

-Réf : TP 108872 (A12/1997) datant de 1997

Objet : Installer un snack au rez commercial existant (régularisation PV 63/97)

-Réf : A70/1997 datant de 1997

Objet : Poser une enseigne

-Réf : A3/1998 refusé le 27/08/1998

Objet : Placer des enseignes lumineuses

-Réf : TP 108872 (A40/1999) délivré le 26/03/2001

Objet : Aménager un salon de thé (régularisation PV 63/97)

-Réf : TP 113014 (A19/2004) Refusé le 26/08/2004 et délivré par la Région le 26/07/2005 suite à un recours

Objet : Modifier l'utilisation du commerce existant (vente de gaufre) en un commerce de nuit et remplacer la vitrine. La modification de l'utilisation du commerce existant en un commerce de nuit est accordée par la Région en date du 26/07/2005 (régularisation PV 12/04)

-Réf : TP 112365 (G16/2006) délivré le 24/06/2009

Objet : Déplacer une cage d'ascenseur avec dépassement par le cabanon du versant de la toiture, modifier le nombre de logements, remplacer les châssis et la porte d'entrée dans un bâtiment 19ème siècle

-Réf : G26/2006 datant de 2006 classé sans suite

Objet : Placer une enseigne

-Réf : TP 112363 (G23/2006) délivré le 27/08/2009

Objet : Régularisation : changement de l'affectation de commerce en snack sur 3 niveaux, ouverture du mur de refend et placement d'une nouvelle devanture commerciale

-Réf : TP 114709 (A62/2009) refusé le 28/12/2009 et délivré le 23/07/2010, suite à un recours et conformément aux plans modifiés du 21 juin 2010

Objet : changement d'utilisation d'un commerce en snack (107m²), modification de la devanture commerciale (régularisation) RECOURS (régularisation PV BR/014/09)

-Réf : A45/2010 datant de 2010

Objet : Placer 1 dispositif de publicité

-Réf : A77/2009 refusé le 18/02/2010

Objet : Placement d'enseignes diverses : 1)3 caissons lumineux placés sur la façade 2)3 caissons lumineux sur la marquise 3) 1 enseignes perpendiculaire RECOURS (régularisation PV BR/014/09)

-Réf : A19/2010 délivré le 09/06/2010

Objet : Placement de 5 enseignes (régularisation PV BR/014/09)

-Réf : A114/2012 datant de 2012

Objet : Placement d'une enseigne parallèle et 2 enseignes perpendiculaires

-Réf : A12/2013 délivré le 17/06/2014

Objet : Plaatsen van een reclame werfdeksel op de stelling tijdens de gevelrenovatie

-Réf : A882/2016 dossier en cours d'instruction

Objet : Placer une enseigne éclairée parallèle à la façade

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

2°) Wat betreft de wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed, het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed:

Deze stedenbouwkundige vergunning(en) la(a)t(en) toe:

-Ondergronds: technische lokalen – opslagruimten

-Gelijkvloers 1 handelszaak (Nightshop – Anspachlaan nr. 42)

-Ondergronds/gelijkvloers/tussenverdieping/2de tussenverdieping

1 quadruplex handelszaak (snack – Gretrystraat nr.25)

-Gelijkvloers/tussenverdieping: 1 handelszaak (Gretrystraat nr. 23)

-Gelijkvloers: 1 handelszaak (snack – Anspachlaan nr. 40)

-Ondergrondse/Gelijkvloers/mezzanine/1ste verdieping: 1 quadruplex handelszaak (snack – Anspachlaan nr. 38)

-1ste t.e.m. 2de verdieping: 3 studios per verdieping – 2 éénkamerappartementen per verdieping

-3e verdieping: 1 studio, 2 één kamerappartementen, 1 tweekamer appartement

-4e verdieping: 3 éénkamerappartementen

-4de verdieping/5de verdieping: 1 duplex tweekamerappartement

-5de verdieping (zolderverdieping): 1 éénkamerappartement

2 tweekamerappartementen

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (BR/115/17, notitienummer van het parket 66.97.5687/17 en nr NOV 04/inf/657075) op 12/10/2017, die verband houdt met:

-La devanture (650cmx350cm) ne correspond pas à la situation de droit (dernier permis délivré 019A/2004) tant au niveau des matériaux (la note explicative stipule de l'aluminium alors que les châssis acutels sont en PVC) de la division (un imposte vitré était prévu à la place du caisson de volet) que de la composition des châssis (il n e devait pas y avoir de montant en PVC entre les deux portes)

-Un caisson de volet dépassant de plus de 12cm a été placé au niveau de la devanture, sur 650 cm x 35 cm

-Une enseigne perpendiculaire lumineuse double face (60cm x 40 cm) portant l'inscription RIA a été placée sur la gauche au dessus de la devanture à moins de 270 c de hauteur par rapport au sol

-4 spots led ont été placés au dessus de la devanture et dépassent de plus de 12 cm

-Le 1er étage a été transformé en phone-shop (620cmx1250cm)

-Le commerce de nuit est également ouvert en horaire de commerce de jour (620 cm x1625cm)

...

Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (BR/075/12, notitienummer van het parket 66.97.6166/12 et nr NOVA 04/inf/474144) op 02/08/2012, die verband houdt met,

Lors d'une visite effectuée sur place, j'ai constaté que:

-Une enseigne de type caisson lumineux portant les inscriptions 'Megastar Group S.A – Ria- worldwide money transfer, une enseigne perpendiculaire lumineuse double face portant l'inscription 'Ria' et une enseigne perpendiculaire lumineuse portant l'inscription 'internet' ont été placées au-dessus de la devanture

-Des néons ont été placés au dessus de la devanture

-Un caisson de volet en PVC blanc a été placé au dessus de la devanture

-

...

Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (BR/014/09, notitienummer van het parket 66.97.3887/09 et nr NOVA 04/inf/226005), op 12/02/2009, die verband houdt met;

Constations:

Sans qu'un permis d'urbanisme ait délivré à cet effet,

- L'utilisation du commerce a été change en snack 'kebab'
 - 3 caissons lumineux avec inscription 'Cappadocia kebab' ont été placés sur l'auvent
 - Une enseigne perpendiculaire avec inscription "DONER CAPPADOCIA KEBAP" avec un élément représentant un "döner" a été placée sur le côté gauche de la devanture
 - Trois caissons lumineux avec des représentations des différents plats ont été installés autour de la vitrine
- Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (BR/122/11, notitienummer van het parket 66.97.3887/09 et nr NOVA 04/inf/226005), op 12/02/2009, die verband houdt met;
- Depuis l'espace public, j'ai constaté que:
- L'utilisation de l'établissement horeca et la nouvelle devanture étaient conformes au dernier permis d'urbanisme délivré (réf. : 062A/09)
 - L'enseigne perpendiculaire représentant un "döner" a été démontée;
 - Un des trois caissons lumineux représentant des plats cuisinés a été démonté
- Ces infractions ne sont donc plus d'actualité
- Toutefois les infractions suivantes sont toujours d'actualité:
- 3 caissons lumineux avec inscription 'Cappadocia kebab' ont été placés sur l'auvent
 - 2 caissons lumineux avec des représentations des différents plats de part et d'autre de la vitrine

De comparant verklaart toelichting van deze inlichtingen te hebben gekregen, evenals een kopie van het antwoord van de Stad Brussel.

3. Onteigening - Monumenten/Landschappen - Rooilijn/Niet-uitgebate sites

De comparant verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten en landschappen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn.

4. Recht van voorkoop

De comparant verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

De comparant verklaart dat het goed, naar zijn weten, met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is, desgevallend met uitzondering van deze vermeld in voornoemd antwoord van de gemeente en bij raadpleging van het grondregister voorzien in artikel 266, §2 BWRO.

De comparant verklaart dat hij tot op heden niet op de hoogte werd gesteld dat het goed gelegen zou zijn binnen de door de Regering vastgestelde perimeter bevattende de verschillende onroerende goederen die onderworpen zijn aan het voorkooprecht bedoeld in het BWRO.

5. Verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt onroerend goed

De comparant verklaart dat hij tot op heden geen enkele kennisgeving heeft ontvangen van de gemeentelijke administratie waarin staat dat het onroerend goed geheel of gedeeltelijk verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt zou zijn.

Stookolietank

De NV VYBROS REAL ESTATE verklaart dat er zich in de goederen geen stookolietank bevindt.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

De overdragende vennootschap verklaart dat bij zijn weten in het goed, noch in de gemeenschappelijke delen, geen inrichting is of was gevestigd, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals vastgesteld door de Brusselse Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

De overnemende vennootschap verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van het bodemattest dat door het Instituut werden afgeleverd op 17 juni 2020, met vermelding van de gedetailleerde gegevens vermeld in de inventaris van de bodemtoestand voor het verkochte terrein.

Het attest bepaalt wat volgt:

'2. Categorie: geen: het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand

Verplichtingen

Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijk rechten (bv. Verkoop) noch in geval van overdracht van een milieuvergunning.

...

3. elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren

Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel.

4. Geldigheid van het bodemattest

Geldigheid: dit attest is maximum één jaar geldig, vanaf de datum van de aflevering.'

De comparant verklaart dat hij geen bijkomende informatie bezit die de inhoud van het bodemattest kan wijzigen en verduidelijkt in het bijzonder, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat geen enkele van deze activiteiten bij zijn weten wordt of werd uitgevoerd op de grond die het voorwerp uitmaakt van deze akte.

De comparante verklaart een kopie van het bodemattest ontvangen te hebben.

Ondergetekende notaris verklaart dat aldus aan de bepalingen van de Ordonnantie werd voldaan;

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen, tijdens de overschrijving van deze akte, enige ambtshalve inschrijving te moeten nemen.

C/ VERWERKING VAN DE VERMOGENSOVERGANG IN DE BOEKHOUDING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

De diverse vermogensbestanddelen van de overgenomen vennootschap zoals hiervoor omschreven, worden in de boekhouding van de overnemende vennootschap opgenomen zoals ze voorkwamen in de boekhouding van de overgenomen vennootschap.

DERDE BESLUIT VASTSTELLING VAN DE VERDWIJNING VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP

De voorzitter van de algemene vergaderingen van de beide vennootschappen verzoekt mij, notaris, vast te stellen dat aangezien zowel de algemene vergadering van de overgenomen vennootschap als de algemene vergadering van de overnemende vennootschap voornoemd fusievoorstel hebben goedgekeurd, de overgenomen vennootschap op heden ophoudt te bestaan.

VIERDE BESLUIT: ONTSLAG EN KWIJTING AAN DE BESTUURDERS VAN DE OVERGENOMEN VENNOOTSCHAP

De vergadering stelt, ingevolge de fusie, het ontslag van het voltallige bestuursorgaan alsook van de commissaris van de overgenomen vennootschap vast. De goedkeuring door de algemene vergadering van de aandeelhouders van de overnemende vennootschap van de eerste jaarrekening die zal worden opgemaakt na de verwezenlijking van de fusie, zal gelden als kwijting voor de bestuurders en de commissaris van de overgenomen vennootschap, alsmede van hun vaste vertegenwoordigers, voor hun opdracht uitgeoefend gedurende de periode tussen één juli tweeduizend en twintig en de dag van de verwezenlijking van de fusie.

VIJFDE BESLUIT VASTSTELLING VAN KAPITAALVERHOOGING

De vergadering stelt vast dat ingevolge de fusie met de naamloze vennootschap VYBROS REAL ESTATE het kapitaal van de naamloze vennootschap ROMEA is verhoogd met het kapitaalbedrag van tien miljoen euro (€ 10.000.000) van de naamloze vennootschap VYBROS REAL ESTATE (waarvan #2.500.000 volgestort), om het aldus te brengen van negen miljoen euro (€ 9.000.000) naar negentien miljoen euro (€19.000.000) (voor €11.500.000 volgestort), door uitgifte van 16.640 aandelen zonder nominale waarde.

Deze aandelen zullen dezelfde rechten en voordelen hebben als de bestaande aandelen en zullen delen in de winst zoals hierboven gezegd. Zij zullen worden toegekend aan de enige aandeelhouder van de naamloze vennootschap VYBROS REAL ESTATE zoals hierboven gezegd.

ZESDE BESLUIT AANPASSING STATUTEN AAN WETBOEK VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN MET WIJZIGING VAN VOORWERP EN WIJZIGING BENAMING EN DATUM ALGEMENE VERGADERING

Als gevolg van de voorgaande besluiten, besluit de algemene vergadering volledig nieuwe statuten aan te nemen, die in overeenstemming zijn met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, met een wijziging aan de brengen in haar voorwerp en wijziging van benaming en wijziging datum algemene vergadering. Wat het voorwerp betreft, merkt de vergadering volledigheidshalve op dat, om in overeenstemming te zijn met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de term "(maatschappelijk) doel" wordt vervangen door de term "voorwerp", en dat dit verder als een inhoudelijke wijziging van het voorwerp kan worden beschouwd in de zin dat van beide vennootschappen het voorwerp wordt geïntegreerd in het nieuwe voorwerp van de naamloze vennootschap ROMEA.

De algemene vergadering beslist om het adres van de zetel niet langer statutair te bepalen.

De algemene vergadering verklaart en besluit dat de tekst van de nieuwe statuten als volgt luidt:

Artikel 1. NAAM

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap. Zij draagt de naam "VYBROS REAL ESTATE", afgekort "VRE" of "ROMEA".

Beide benamingen mogen zowel samen als afzonderlijk worden gebruikt.

Artikel 2. ZETEL

De zetel is gevestigd in het Vlaamse Gewest.

Het adres van de zetel kan worden overgebracht naar om het even welke plaats in het tweetalig gebied Brussel Hoofdstad of in het Nederlands taalgebied, door eenvoudige beslissing van het bestuursorgaan, die alle machten heeft teneinde op authentieke wijze de eventuele statutenwijziging die eruit voortvloeit, te doen vaststellen, zonder dat dit aanleiding mag geven tot een wijziging van de taal van de statuten.

De vennootschap mag ook, bij enkel besluit van het bestuursorgaan, administratieve zetels, agentschappen, ateliers, opslagplaatsen en bijhuizen oprichten of opheffen wanneer en waar zij het nodig acht, zowel in België als in het buitenland.

Artikel 3. VOORWERP

De vennootschap heeft tot voorwerp in het binn-en buitenland:

-het investeren in, aankopen, verkopen, ruilen, omvormen, bouwen, verbouwen, afbreken, herbouwen, exploiteren, beheren, huren, verhuren en onroerende leasing van alle roerende en onroerende goederen of delen daarvan, al dan niet bebouwd, voor industriële, private of commerciële doeleinden;

-het beheer van patrimonium, zowel roerend als onroerend, waaronder onder meer het verhuren, ter beschikking stellen, het inrichten, exploiteren en urbaniseren van onroerende goederen, van gelijk welke aard, zoals residentieel vastgoed, kantoorgebouwen, retailgebouwen of industriële gebouwen, alsook alle immobiliële verrichtingen en andere, voor eigen rekening, voor rekening van derden of in deelneming met derden ontwerpen, aangaan, doen uitvoeren of bevorderen, met inbegrip van activiteiten die voorbehouden zijn aan vastgoedmakelaars erkend door het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV);

-Het uitoefenen van alle landbouwactiviteit, evenals het aan- en verkopen van dieren, bomen en gewassen, en het fokken van dieren;

- projectontwikkeling voor de nieuwbouw van individuele woningen of voor renovatiewerken, de bouw van appartementsgebouwen, niet-residentiële bouwprojecten, commerciële centra, hotels, industriezones en markten, jachthavens, wintersportcentra, stadswijken, grondverkavelingen, ruilverkavelingen, enz ...

- het verlenen van adviezen van financiële, technische, commerciële of administratieve aard; in de ruimste zin, bijstand en diensten verlenen, rechtstreeks of onrechtstreeks, op het vlak van administratie en financiën, verkoop, productie en algemeen bestuur; daartoe behorende assistentie op gebied van management en consulting;

- het waarnemen van alle bestuursopdrachten, het uitoefenen van mandaten en functies, inclusief, zonder daartoe beperkt te zijn, het mandaat van vereffenaar;

- het verwerven, door inschrijving of aankoop en het beheren van aandelen, obligaties, kasbons of andere roerende waarden, van welke vorm ook, van Belgische of buitenlandse, bestaande of nog op te richten vennootschappen, of belangen in andere ondernemingen;

- het bevorderen van de oprichting van vennootschappen door inbreng, participatie of investering; en

- het toestaan van leningen en kredietopeningen aan vennootschappen of particulieren, onder om het even welke vorm; in dit kader kan zij zich ook borg stellen of haar aval verlenen, in de meest ruime zin, alle handels- en financiële operaties verrichten behalve die welke wettelijk voorbehouden zijn aan depositobanken, houders van deposito's op korte termijn, spaarkassen, hypotheekmaatschappijen en kapitalisatie-ondernemingen.

Deze lijst is exemplatief en niet beperkend.

De vennootschap mag alle roerende, onroerende, financiële of commerciële verrichtingen stellen die in verband staan met haar voorwerp of rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen tot de verwezenlijking ervan.

De vennootschap mag het bestuur en de vereffening waarnemen in alle verbonden vennootschappen, met dewelke een of andere band van deelneming bestaat en mag alle leningen, van gelijk welke vorm en voor gelijk welke duur, aan deze laatsten toestaan of borgstellingen verstrekken voor deze vennootschappen. Zij mag bij wijze van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of bedrijven, in België of in het buitenland, waarvan het voorwerp identiek, gelijkaardig of verwant is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar voorwerp te bevorderen.

Artikel 4. DUUR

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

HOOFDSTUK II - KAPITAAL-AANDELEN

Artikel 5. KAPITAAL

Het kapitaal bedraagt 19.000.000,00 € en wordt vertegenwoordigd door 92.671,00 € aandelen zonder nominale waarde die elk 1/92.671ste van het kapitaal vertegenwoordigden

Artikel 6. OPROEPING TOT BIJSTORTING

De stortingen op de niet volledig volgestorte aandelen moeten gebeuren op plaats en datum bepaald door de raad van bestuur, die hierover alleen mag beslissen; de uitoefening van de lidmaatschapsrechten toekomende aan deze aandelen wordt geschorst zolang de stortingen, behoorlijk opgevraagd en invorderbaar, niet zijn gedaan.

De raad van bestuur kan, na een ingebrekestelling bij aangetekend schrijven dat gedurende een maand zonder gevolg is gebleven, de aandeelhouders vervallen verklaren en de aandelen waarop de stortingen niet zijn gebeurd verkopen, hetzij rechtstreeks aan de andere aandeelhouders, hetzij door tussenkomst van een effectenmakelaar. In dit geval wordt de prijs van de overdracht vastgesteld op basis van het netto-actief van de vennootschap zoals dit blijkt uit de laatste balans door de aandeelhouders goedgekeurd. De betaling moet geschieden volgens de voorwaarden door de raad van bestuur vastgesteld.

Artikel 7. AARD VAN DE AANDELEN

Alle aandelen zijn op naam, zij zijn voorzien van een volgnummer.

Zij worden ingeschreven in een register van aandelen op naam dat op de vennootschapszetel wordt bijgehouden en waarvan iedere aandeelhouder kennis kan nemen.

Indien het eigendomsrecht van een aandeel opgesplitst is in naakte eigendom en vruchtgebruik, dan worden de vruchtgebruiker en de naakte eigenaar afzonderlijk ingeschreven in het register van aandelen op naam, met vermelding van hun respectievelijke rechten.

De aandelen zijn ondeelbaar en de vennootschap erkent slechts één eigenaar per effect. Indien meerdere personen rechten hebben met betrekking tot eenzelfde aandeel, zal de uitoefening van de eraan verbonden rechten geschorst worden tot één enkele persoon is aangeduid als eigenaar van de titel tegenover de vennootschap.

Artikel 8. OVERDRACHT VAN AANDELEN

De overdracht van aandelen is aan geen enkele beperking onderworpen.

HOOFDSTUK III. BESTUUR EN CONTROLE

Artikel 9. SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur, samengesteld uit ten minste het wettelijk vereist minimum aantal leden, natuurlijke of rechtspersonen, al dan niet aandeelhouders, benoemd voor ten hoogste zes jaar door de algemene vergadering der aandeelhouders en van wie het mandaat te allen tijde kan worden herroepen.

Zij zijn herbenoembaar.

Het mandaat van de aftredende bestuurders neemt een einde onmiddellijk na de algemene vergadering die tot de nieuwe benoeming is overgegaan.

De raad van bestuur benoemt onder zijn leden een voorzitter. Bij ontstentenis van benoeming of bij afwezigheid wordt het voorzitterschap waargenomen door de oudste in jaren der aanwezige bestuurders.

Wanneer een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, is zij verplicht een natuurlijke persoon aan te duiden die bevoegd zal zijn om haar te vertegenwoordigen voor alle handelingen die dit bestuur betreffen.

Het mandaat van bestuurder is onbezoldigd tenzij een andersluidende beslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders.

Artikel 10. BIJEENKOMSTEN - BERAADSLAGING EN BESLUITVORMING

De raad van bestuur komt bijeen telkens het belang van de vennootschap het vereist of telkens 1 (één) bestuurder het aanvraagt.

De raad van bestuur kan bijeengeroepen worden door één bestuurder door middel van een aangetekend schrijven dat minstens 8 (acht) dagen voor de geplande vergadering wordt verstuurd. Voornoemd schrijven bevat minstens volgende gegevens:

- plaats, dag en uur van de geplande vergadering;
- te bespreken agendapunten; en
- desgevallend een kopie van de te bespreken documenten.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien al zijn leden tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. Indien deze voorwaarde niet vervuld is zal een nieuwe vergadering worden samengeroepen binnen 8 (acht) dagen, die geldig zal beraadslagen en beslissen over de punten die op de dagorde van de vorige vergadering voorkwamen, ongeacht het aantal aanwezige bestuurders.

De vergaderingen worden gehouden op de plaats die in de oproepingsbrieven wordt bepaald.

Elke beslissing van de raad van bestuur wordt genomen met absolute meerderheid van de tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuurders, met minstens het akkoord van de bestuurders die — in het benoemingsbesluit - aangeduid worden als familiale bestuurders.

Iedere verhinderde of afwezige bestuurder kan schriftelijk, telegrafisch, per telex, fax of e-mail volmacht verlenen aan een andere bestuurder om hem op de vergadering te vertegenwoordigen en in zijn plaats rechtsgeldig te stemmen.

De opdrachtgever wordt in dit geval geacht aanwezig te zijn.

In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van de raad van bestuur genomen worden bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

De beslissingen van de raad van bestuur worden opgetekend in notulen die ondertekend worden minstens door de meerderheid van de aanwezige leden.

Deze notulen worden in een bijzonder register geschreven of ingelast.

De afschriften of uittreksels die bij een rechtspleging of elders moeten worden voorgelegd, worden geldig ondertekend door een bestuurder.

Artikel 11. BESTUURSBEVOEGDHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur is bekleed met de meest uitgebreide macht om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor het bereiken van het doel, met uitzondering van die handelingen aan de algemene vergadering voorbehouden door de wet.

De raad mag het dagelijks bestuur van de vennootschap, het bestuur van een of meer sectoren van haar activiteiten of de uitvoering van de beslissingen van de raad aan één of meer bestuurders, directeurs of volmachtsdragers, al dan niet aandeelhouders, delegeren.

De raad van bestuur, evenals de gevolmachtigden voor het dagelijks bestuur binnen het kader van dit bestuur, mogen eveneens specifieke bevoegdheden aan één of meer personen van hun keus toekennen.

Artikel 12. VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De vennootschap wordt voor het gerecht en in akten met inbegrip van deze voor dewelke de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een notaris vereist is, geldig vertegenwoordigd,

hetzij door twee bestuurders,

hetzij binnen het kader van het dagelijks bestuur, door een gevolmachtigde tot dit bestuur. Indien deze persoon tevens bestuurder is van de vennootschap, zal hij de titel van gedelegeerd bestuurder dragen.

Ze is bovendien, binnen het kader van hun mandaat, geldig verbonden door bijzonder gevolmachtigden.

Bovendien kan de vennootschap in het buitenland vertegenwoordigd worden door iedere persoon uitdrukkelijk daartoe aangesteld door de raad van bestuur.

Artikel 13. CONTROLE

Elke aandeelhouder heeft individueel de onderzoeks- en controlebevoegdheid van een commissaris, zolang de vennootschap niet gehouden is een commissaris te benoemen overeenkomstig de wet, of zolang de algemene vergadering die op om het even welk ogenblik een commissaris mag benoemen, er geen benoemd heeft.

HOOFDSTUK IV. ALGEMENE AANDEELHOUDERSVERGADERINGEN

Artikel 14. DATUM

De jaarvergadering zal gehouden worden op de 1e vrijdag van juni, om 15 uur. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, heeft de jaarvergadering de volgende werkdag plaats.

Een buitengewone algemene aandeelhoudersvergadering mag bijeengeroepen worden telkens als het belang van de vennootschap zulks vereist.

Deze algemene aandeelhoudersvergaderingen mogen bijeengeroepen worden door de raad van bestuur, of de commissarissen en moeten bijeengeroepen worden op aanvraag van de aandeelhouders die één/vijfde

van het kapitaal vertegenwoordigen. De algemene aandeelhoudersvergaderingen worden gehouden op de zetel van de vennootschap of op iedere andere plaats in de oproepingsbrief of op andere wijze medegedeeld.

Artikel 15. OPROEPING

Vermits alle aandelen op naam zijn, kan met oproeping bij aangetekende brief, bevattende de dagorde, worden volstaan. Deze brieven worden, minimum vijftien dagen voor de algemene vergadering, aan de aandeelhouders, de bestuurders en, in voorkomend geval, de commissarissen, gezonden.

Samen met de oproepingsbrief wordt aan de aandeelhouders, de bestuurders en, in voorkomend geval, de commissarissen, een afschrift toegezonden van de stukken die hen krachtens het Wetboek van Vennootschappen moeten worden ter beschikking gesteld.

De aandeelhouder, bestuurder of commissaris die aan de vergadering deelneemt of er zich doet vertegenwoordigen, wordt als regelmatig opgeroepen beschouwd. Een aandeelhouder, bestuurder of commissaris kan er tevens voor of na de bijeenkomst van de algemene vergadering welke hij niet bijwoonde aan verzaken zich te beroepen op het ontbreken of de onregelmatigheid van de oproepingsbrief.

Artikel 16. VERTEGENWOORDIGING

Elke aandeelhouder mag zich op de algemene aandeelhoudersvergadering doen vertegenwoordigen door een volmachtdrager, al dan niet aandeelhouder. De volmachten mogen schriftelijk, per telegram, telex of telecopie gegeven worden en worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

De raad van bestuur mag evenwel de vorm van de volmachten bepalen en eisen dat zij op de door hem aangeduide plaats worden neergelegd vijf volle dagen voor de algemene vergadering.

Artikel 17. AANWEZIGHEIDSLIJST

Alvorens aan de vergadering deel te nemen zijn de aandeelhouders of hun volmachtdragers verplicht de aanwezigheidslijst, te ondertekenen.

Artikel 18. BUREAU

De algemene aandeelhoudersvergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of, in geval van afwezigheid van deze laatste, door een bestuurder door diens collega's aangeduid, of door een lid van de vergadering door deze laatste aangeduid. De voorzitter van de vergadering duidt de secretaris aan. Indien het aantal aanwezige personen het toelaat, duidt de vergadering twee stemopnemers aan op voorstel van de voorzitter. De verslagen van de algemene vergaderingen worden ondertekend door de leden van het bureau en de aandeelhouders die zulks wensen. Deze verslagen worden in een speciaal register bijgehouden. De volmachten worden gehecht aan de verslagen van de vergaderingen waarvoor zij zijn gegeven.

Artikel 19. BERAADSLAGING

De algemene vergadering kan op een vergadering enkel geldig beraadslagen wanneer alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien niet alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering, wordt een tweede algemene vergadering met dezelfde agenda samengeroepen binnen de 5 (vijf) werkdagen na de 1e (eerste) geplande vergadering. Deze 2e (tweede) algemene vergadering kan geldig beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders.

Over niet in de agenda begrepen punten kan slechts beraadslaagd worden in een vergadering wanneer alle personen die oproepen dienen te worden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en mits daartoe met éénparigheid van stemmen besloten wordt.

Artikel 20. STEMRECHT

Elk aandeel geeft recht op één stem.

Artikel 21. BESLUITEN

Behalve in de bij de wet bepaalde gevallen worden de beslissingen ongeacht het aantal der op de algemene vergadering bijeengebrachte stemmen, genomen bij gewone meerderheid der stemmen waarmede aan de stembeurt wordt deelgenomen. Een onthouding geldt als tegenstem.

Artikel 22. PROCESSEN-VERBAAL

De afschriften of uittreksels van de verslagen die bij een rechtspleging of elders moeten worden voorgelegd, worden ondertekend door een bestuurder.

HOOFDSTUK V - BOEKJAAR-JAARREKENINGEN-DIVIDENDEN-WINSTVERDELING

Artikel 23. BOEKJAAR - BESCHIEDEN

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van hetzelfde jaar.

De bescheiden worden opgemaakt en gepubliceerd conform de van kracht zijnde wettelijke bepalingen.

Artikel 24. WINSTVERDELING

De netto-winst van het boekjaar wordt vastgesteld overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Van de netto-winst van de vennootschap wordt elk jaar tenminste vijf ten honderd afgenomen voor de vorming van de wettelijke reserve. Deze afnemering is niet langer verplicht van zodra de wettelijke reserve één/tiende van het kapitaal bedraagt.

Op voorstel van de raad van bestuur beslist de algemene vergadering over de bestemming van het saldo van de netto-winst.

Artikel 25. UITKERING VAN DIVIDENDEN EN INTERIMDIVIDENDEN

De uitkering van dividenden geschiedt op het tijdstip en op de plaatsen die de raad van bestuur aanduidt.

Aan de raad van bestuur wordt de bevoegdheid verleend om, op eigen verantwoordelijkheid en overeenkomstig de wettelijke bepalingen, de uitkering van voorschotten op dividenden te beslissen.

HOOFDSTUK VI - ONTBINDING EN VEREFFENING.

Artikel 26. VEREFFENING

Bij ontbinding van de vennootschap, om welke reden en op welk ogenblik ook, wordt de vereffening verzorgd door één of meer vereffenaars, die worden benoemd door de algemene vergadering.

Indien er meerdere vereffenaars worden benoemd, besluit de algemene vergadering of zij alleen, gezamenlijk, dan wel als college de vennootschap vertegenwoordigen.

De algemene vergadering bepaalt de vergoeding van de vereffenaars.

Bij gebrek aan benoeming door de algemene vergadering geschiedt de vereffening door het bestuursorgaan dat op dat ogenblik in functie is en die in voorkomend geval handelt in de hoedanigheid van college van vereffenaars.

De vereffenaars zijn bevoegd tot alle verrichtingen vermeld in de wet tenzij de algemene vergadering anders besluit, bij gewone meerderheid van stemmen.

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van vereffening of na consignatie van de nodige gelden om die te voldoen, verdelen de vereffenaars het netto-actief, in geld of in effecten, onder de aandeelhouders naar verhouding van het aantal aandelen dat zij bezitten.

De goederen die nog in natura aanwezig zijn worden op dezelfde wijze verdeeld.

Indien niet op alle aandelen in dezelfde mate is gestort, moeten de vereffenaars, alvorens over te gaan tot de verdeling, het evenwicht herstellen door alle aandelen op volstreekte voet van gelijkheid te stellen, hetzij door bijkomende stortingen te vragen ten laste van de aandelen waarop niet voldoende werd gestort, hetzij door voorafgaande terugbetalingen, in geld of effecten, ten bate van de in een hogere verhouding volgestorte aandelen.

HOOFDSTUK VII - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 27. Voor al hetgeen niet in huidige statuten is voorzien, wordt uitdrukkelijk verwezen naar de wettelijke bepalingen terzake.

ZEVENDE BESLUIT: (HER)BENOEMING BESTUURDERS

De algemene vergadering besluit huidige bestuurders te ontslaan uit hun functie.

Bij de volgende jaarvergadering zal hen kwijting gegeven worden voor hun mandaat.

De algemene vergadering beslist volgende bestuurders te benoemen tot de jaarvergadering van 2026:

-VYBROS NV, met zetel te 9790 Wortegem-Petegem, Kleistraat 8, RPR Gent, afdeling Oudenaarde, Ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0674.550.074, met als vaste vertegenwoordiger de heer Jean VANDE VYVERE, wonende te 9790 Wortegem-Petegem, Kleistraat 8;

-AGRIMAT NV, met zetel te 9790 Wortegem-Petegem, RPR Gent, afdeling Oudenaarde onder nummer 0432.268.721 met als vaste vertegenwoordiger de heer Guy VANDE VYVERE;

-QIBEATS BV, met zetel te 9000 Gent, Drongenhof 20, RPR Gent, afdeling Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder nummer 0663.525.827, met als vaste vertegenwoordiger de heer Michel VANDE VYVERE.

-De heer Philippe VANDE VYVERE, wonende te 9790 Wortegem-Petegem, Gaverstraat 1;

-Mevrouw Grietje DE SAERT, wonende te 9790 Wortegem-Petegem, Gaverstraat 1;

Hier allen aanwezig en aanvaardend.

Hun mandaat is onbezoldigd behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering.

ACHTSTE BESLUIT: VASTSTELLING ZETEL

De vennootschap stelt vast dat de zetel te 9790 Wortegem-Petegem, Kleistraat 8 is

NEGENDE BESLUIT VOLMACHT VOOR COÖRDINATIE

De algemene vergadering besluit de opdracht te geven aan de ondergetekende notaris om de coördinatie van de statuten op te maken en te ondertekenen, in overeenstemming met het vorige besluit, en de neerlegging daarvan in het vennootschapsdossier te verzorgen.

TIENDE BESLUIT - MACHTEN TOT UITVOERING

De vergadering verleent een bijzondere machtiging aan de bestuurders voornoemd om de voorgaande beslissingen uit te voeren.

Er wordt met unanimiteit van stemmen van zowel door Vybros Real Estate NV als door Romea NV beslist om een bijzondere volmacht toe te kennen aan HET FISCAAL ADVIESKANTOOR BV, met zetel en kantoor gevestigd te 2530 Boechout, Provinciesteenweg 535/3 tevens kantoor houdende te 9240 Zele, Spinnerijstraat 12 en haar aangestelden (bestuurders en medewerkers), of elke andere door aangewezen persoon. Voornoemde is aangewezen als lasthebber ad hoc van de vennootschap, om over de fondsen te beschikken, alle documenten te ondertekenen en alle nodige formaliteiten te vervullen bij alle fiscale administraties (waaronder deze van de BTW en directe belastingen) en met oog op de inschrijving bij de Kruispuntbank van Ondernemingen en bij een Sociaal Verzekeringsfonds en in het UBO-register.

Met het oog hierop, heeft de lasthebber ad hoc de bevoegdheid om alle verbintenissen in naam van de vennootschap aan te gaan, alle nuttige verklaringen af te leggen en alle noodzakelijke documenten te ondertekenen en in het algemeen alles te doen wat nuttig en noodzakelijk is voor de uitvoering van het mandaat waarmee hij belast is. Het betreft een volmacht voor onbepaalde duur.

Een bijzondere volmacht voor onbepaalde duur wordt eveneens toegekend aan HET FISCAAL ADVIESKANTOOR BV, met zetel en kantoor gevestigd te 2530 Boechout, Provinciesteenweg 535/3 tevens kantoor houdende te 9240 Zele, Spinnerijstraat 12 en haar aangestelden (bestuurders en medewerkers), of elke andere door aangewezen persoon, en tevens in het bijzonder aan de heer Willem Van Lommel, om ieder afzonderlijk te handelen en om zijn of haar bevoegdheid over te dragen, om alle noodzakelijke en nuttige handelingen te stellen voor de neerlegging ter griffie van de ondernemingsrechtbank en publicatie in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 20/01/2021 - Annexes du Moniteur belge

aan de bestuurder(s) en medewerkers van Het Fiscaal Advieskantoor BV (0560.799.659), met zetel te 2530 Boechout, Provinciesteenweg 535 bus 3, en tevens in het bijzonder aan de heer Willem Van Lommel om ieder afzonderlijk te handelen en om zijn of haar bevoegdheid over te dragen, om alle noodzakelijke en nuttige handelingen te stellen voor de neerlegging en publicatie in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, van onderhavig splitsingsvoorstel.

_____ voor eensluidende analytisch uittreksel _____

Worden hierbij tegelijk neergelegd :

- expeditie van de akte
- gecoördineerde statuten

(getekend) notaris Thomas Dusselier

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : **Recto** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en), bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Verso : Naam en handtekening