

R
M

13 JUL 2022

Le Greffier
Grefte

Nom

(en entier) : **SAFETYGLASS**

(en abrégé) :

Forme légale : **SOCIETE ANONYME**

Adresse complète du siège : **6220 Fleurus, Avenue de Spirou 40**

Objet de l'acte : Scission partiellement

Devant Nous Maître Tim VANDERSTEEN, notaire à la résidence de Assenede, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée "Els DE BLOCK & Tim VANDERSTEEN geassocieerde notarissen", avec siège à 9140 Temse, Frans Boelplein 41.

A ETE TENUE Le 7 juillet 2022

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Anonyme "SAFETYGLASS", ayant le numéro d'entreprise Taxe-sur-la-Valeur-Ajoutée BE0465.310.285, inscrite au registre des personnes morales du Hainaut, Division de Charleroi, et avec siège à 6220 Fleurus, Avenue de Spirou 40 (Zone Industrielle de Fleurus-Farciennes).

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MICHEL, notaire à la résidence à Charleroi, le 5 janvier 1999, publié aux annexes au Moniteur Belge sous le numéro 990202-143 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises comme énoncé ci-après :

- aux termes d'un acte, comprenant entre autres augmentation de capital, reçu par le notaire Hubert MICHEL, prénommé, le 19 juin 2003, publié aux annexes au Moniteur Belge du 8 juillet suivant sous le numéro 0077834 ;
- aux termes d'un acte, comprenant entre autres augmentation de capital, reçu par le notaire Hubert MICHEL, prénommé, le 19 décembre 2006, publié aux annexes au Moniteur Belge du 8 janvier 2007 sous le numéro 004504, et pour la dernière fois ;
- aux termes d'un acte, comprenant entre autres réduction de capital, reçu par Maître Jean-Philippe MATAGNE, notaire-associé de résidence à Charleroi, le 5 juin 2008, publié aux annexes au Moniteur Belge du 18 juin suivant sous le numéro 08089284 ;

CONSTATATION DE LA VALIDITE DE L'ASSEMBLEE - RESOLUTIONS

Tous ces faits sont vérifiés et reconnus exacts par l'assemblée qui:

- se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour,
- confirme l'exposé du président,
- aborde l'ordre du jour, et:
- prend, après avoir délibéré, les résolutions suivantes, à l'unanimité des voix :

A - SCISSION PARTIELLE PAR CONSTITUTION

PREMIERE RESOLUTION

Tous les actionnaires, tous présents et ou représentés comme il est dit:

1. Dispensent le président et le notaire instrumentant de donner lecture du projet de scission partielle et de ses annexes;
2. Reconnassent avoir préalablement à la présente assemblée pris connaissance et discuté le projet de scission partielle, étant une opération assimilée à la scission (en l'occurrence par constitution d'une nouvelle société), rédigé conformément aux dispositions de l'article 12:8 juncto l'article 12:74 et suivants du Code des sociétés et des associations, comprenant les informations prévues par l'article 12:75 du Code des sociétés et des associations, rédigé par l'organe d'administration de la société à scinder partiellement et lequel projet:
- a été rédigé le 9 mai 2022 en exécution de l'article 12:75 du Code des sociétés et des associations;
 - a été déposé au Greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, Division de Charleroi, le 16 mai 2022;
 - a été publié aux annexes au Moniteur Belge du 24 mai suivant sous le numéro 22062682;
 - était disponible un mois au moins avant la réunion de l'assemblée générale laquelle décidera sur la scission partielle proposée pour consultation au siège de la société à scinder partiellement et dont les actionnaires ont pu prendre connaissance et/ou ont eu l'occasion d'obtenir sans frais une copie et/ou dont une

copie a été communiquée aux actionnaires comme prévu par l'article 12:80, §1 du Code des sociétés et des associations;

2. Déclarent avoir parfaite connaissance de tous les documents et informations annoncés à l'ordre du jour;

L'assemblée:

- constate qu'aucun des documents et/ou informations annoncés à l'ordre du jour ne donne lieu à aucune observation de la part des actionnaires et décide d'y adhérer;

- approuve ensuite le projet de scission partielle;

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée:

1. Constate que les actions de la nouvelle société à constituer seront attribuées aux actionnaires de la société à scinder partiellement, proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, de sorte qu'il n'y a pas d'obligations légales:

- de prévoir un rapport sur le projet de scission de la part de l'organe d'administration, conformément à l'article 12:77 in fine du Code des sociétés et des associations;

- de demander au commissaire d'établir un rapport (de contrôle) sur le projet de scission, conformément à l'article 12:78 in fine du Code des sociétés et des associations;

- d'informer l'assemblée générale de toute modification importante du patrimoine actif et passif intervenue entre la date de l'établissement du projet de scission et la date de la dernière assemblée générale devant se prononcer sur la scission, conformément à l'article 12:79 in fine du Code des sociétés et des associations;

- de préparer un état comptable clôturé moins de trois mois avant la date du projet de scission, conformément à l'article 12:80, §2 in fine du Code des sociétés et des associations;

2. Confirme, pour autant que de besoin et par un vote exprès, faire usage de l'article 12:81 du Code des sociétés et des associations dont le premier et le second paragraphe sont littéralement rédigés comme suit: "Les articles 12:77 et 12:80, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports, ne sont pas applicables si tous les associés ou actionnaires et tous les titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi. Cette renonciation est établie par un vote exprès à l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la participation à la scission." et donc de renoncer explicitement à la rédaction:

- * du rapport de l'organe d'administration comme prévu par l'article 12:77 du Code des sociétés et des associations;

- * du rapport de contrôle de la part du commissaire comme prévu par l'article 12:78 du Code des sociétés et des associations;

3. Confirme explicitement et pour autant que de besoin, la renonciation à la:

a) présentation d'un état comptable clôturé moins de trois mois avant la date du projet de scission;

b) communication de toute modification éventuelle importante du patrimoine actif et passif intervenue entre la date de l'établissement du projet de scission et la date de la dernière assemblée générale devant se prononcer sur la scission;

TROISIEME RESOLUTION

Compte tenu de l'approbation du projet de scission partielle, l'assemblée décide à la scission partielle de la présente société, de sorte que la Société Anonyme "SAFETYGLAS", avec numéro d'entreprise Taxe-sur-la-Valeur-Ajoutée BE 0465.310.285, inscrite au Registre des Personnes Morales du Hainaut, Division de Charleroi, et avec siège à 6220 Fleurus, Avenue de Spirou 40, en tant que société à scinder partiellement, transfère, moyennant une opération assimilée à la scission à titre universel et sans dissolution, une partie de son patrimoine à et en fait apport dans une société qu'elle constitue, à savoir: la Société Anonyme "SAFETYGLAS IMMO" avec siège à 6220 Fleurus, Avenue de Spirou 40, en tant que société bénéficiaire, conformément aux dispositions et aux conditions reprises au projet de scission susmentionné et avec détermination de la valeur du patrimoine scindé sur base du bilan arrêté au 31 décembre 2021 de la société à scinder partiellement.

L'assemblée requiert le notaire instrumentant d'acter qu'une partie du patrimoine de la présente société est transférée suite à une scission partielle et A TITRE UNIVERSEL ET SANS LIQUIDATION de la société transférante, en faveur de la société bénéficiaire et demande le notaire instrumentant de constater par acte authentique:

- le transfert de la propriété du patrimoine ainsi que le mode de transfert;

- les clauses et conditions de transfert du patrimoine ;

- que tous les éléments de l'actif et du passif faisant partie du patrimoine scindé seront intégrés dans les comptes de la société bénéficiaire conformément aux principes comptables de continuité;

CONDITIONS ET MODALITES DU TRANSFERT DE PATRIMOINE SUITE A LA SCISSION PARTIELLE

La présente scission partielle par constitution est faite et acceptée aux clauses et conditions suivantes:

1.a. La répartition est basée sur la situation active et passive de la société à scinder partiellement arrêtée au 31 décembre 2021 (le bilan de scission) et l'évaluation des éléments du patrimoine transféré est également faite à leur valeur comptable comme repris dans la société à scinder partiellement au 31 décembre 2021;

1.b. Du point de vue comptable (et du point de vue de la fiscalité directe), le transfert est alors réalisé sur base de la situation active et passive de la société à scinder partiellement arrêtée au 31 décembre 2021, de sorte qu'à partir du 1er janvier 2022 la valeur nette comptable de la partie transférée du patrimoine et les éléments de la société à scinder partiellement transférés à la société bénéficiaire sont comptabilisés dans la société bénéficiaire aux valeurs pour lesquelles ils figurent dans la comptabilité de la société à scinder partiellement à la date du 31 décembre 2021 et cela conformément au principe de continuité comptable;

2. Il n'y a pas dans la société à scinder partiellement d'actionnaires qui ont des droits spéciaux, ni des titulaires de titres autres que des actions, de sorte qu'aucun droit spécial ne doit être accordé ni aucune mesure proposée à cet égard ;

3. Aucun avantage spécial n'est attribué aux membres des organes d'administration de la société à scinder partiellement et de la société bénéficiaire ;

4. La société bénéficiaire:

a. aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels et sera, sans qu'il puisse en résulter novation, subrogée dans tous les droits, conventions, créances et dettes transférés, et cela à dater de la date prévue par l'article 12:86 du Code des sociétés et des associations, soit à partir de sa constitution qui aura lieu immédiatement après la présente assemblée générale extraordinaire;

b. aura la jouissance du patrimoine transféré à partir du 1er janvier 2022 de sorte que:

- toutes les opérations de la société à scinder partiellement accomplies depuis cette date par la société transférante en tant qu'elles se rapportent au patrimoine transféré, selon la répartition définie dans le projet de scission partielle et ses annexes, ainsi que dans le rapport du réviseur d'entreprises concernant l'apport en nature à réaliser au profit de la société bénéficiaire, seront, du point de vue comptable (et du point de vue de la fiscalité directe), considérées et réputées comme étant réalisées pour le compte et aux profits et risques de la société bénéficiaire, de manière telle que la société transférante ne soit pas inquiétée à ce sujet;

- la société bénéficiaire devra supporter, suite à l'effet rétroactif comptable à compter du 1er janvier 2022, toutes impositions, contributions, taxes, primes d'assurance et, en général, toutes charges généralement quelconques mises ou à mettre à charge du patrimoine qui lui est transféré et inhérentes à la propriété ou à la jouissance dudit patrimoine, étant bien compris que tous les droits et obligations liés aux biens à transférer qui ne sont pas connus à ce jour et qui pourraient se rapporter à des périodes antérieures au 1er janvier 2022 resteront à la charge de la société à scinder partiellement;

5.a. Les éléments actifs et passifs composant le patrimoine apporté suite à la scission partielle sont transférés et reçus réellement et juridiquement dans l'état où ils se trouvent actuellement.

5.b. La société bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société à scinder partiellement relevant des activités transférées et de ses composants;

- Les dettes éventuelles de la société à scinder partiellement seront transférées de plein droit à la société bénéficiaire laquelle sera à cet égard subrogée dans tous les droits et obligations de la société transférante sans qu'il puisse en résulter novation.

Dès lors et le cas échéant, elle devra prendre en charge en lieu et place de la société transférante l'intégralité du passif éventuel lié à l'apport qui lui est fait; elle se chargera notamment du paiement des intérêts et du remboursement de tous les dettes et emprunts souscrits par la société transférante, aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers; Les sûretés réelles et personnelles, légales ou conventionnelles, qui en sont l'accessoire, ne seront pas affectées par la présente opération de scission, sans obligation de notification, d'endossement ou d'inscription pour gage sur le fonds de commerce.

- La société bénéficiaire devra, plus en particulier:

* respecter et exécuter tous accords, engagements, transactions, contrats et obligations généralement quelconques, en ce compris les "contrats intuitu personae", comme ces engagements seront en vigueur au moment de la date d'entrée en vigueur de la scission, que la société à scinder partiellement aurait pu conclure avec les fournisseurs, les clients et tous tiers, ainsi que tous accords ou engagements obligeant la société à scinder partiellement à quelque titre que ce soit, au sujet des biens transférés;

* supporter toutes les dettes et/ou charges éventuelles y rattachées, de telle manière que la société à scinder partiellement ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée de ce chef en ce compris le passif éventuel découlant des obligations constituées avant la date du présent procès-verbal;

* garantir la société à scinder partiellement contre toutes actions et tout recours relatif aux éléments transférés;

5.c. La société bénéficiaire ne pourra, à son tour, exercer aucun recours, pour quelque motif que ce soit, contre la société transférante;

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

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

6. Tous litiges et actions éventuelles généralement quelconques, judiciaires ou extra-judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, seront poursuivis par la société transférante, qui sera seule à en bénéficier ou tirer profit ou à en supporter les conséquences averses ou autres suites, à la pleine et entière décharge de la société bénéficiaire;

7. En vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine de la société à scinder partiellement, dans le cas où la présente répartition n'apporterait pas de réponse claire, soit parce que la répartition effectuée est sujette à interprétation, soit parce qu'elle porte sur des biens qui par, négligence ou ignorance, n'ont pas été inclus dans l'état du patrimoine, il est expressément stipulé que tous les actifs et passifs dont on ne peut déterminer avec certitude s'ils ont été affectés à la nouvelle société resteront dans la société à scinder partiellement;

8. Tous les frais, charges et impôts quelconques résultant du transfert seront à charge de la société à scinder partiellement. Tous les frais, dépenses et charges généralement quelconques liés à la présente opération de scission, y compris ceux exposés par et/ou pour la société bénéficiaire, seront mis et pris à charge de la société transférante.

9. Le transfert du patrimoine comprend en outre et de manière générale :

- tous les droits, créances, actions judiciaires et extra-judiciaires, garanties personnelles et garanties dont la société transférante jouit ou est titulaire, à quelque titre que ce soit, à l'égard de tiers, y compris les administrations publiques en tant qu'ils se rapportent au patrimoine transféré;
- les archives et documents comptables afférents à l'apport, à charge pour la société bénéficiaire de les conserver durant les délais légaux;

DESCRIPTION DU PATRIMOINE TRANSFERE – TRAITEMENT COMPTABLE

Le transfert du patrimoine se fera selon le bilan de scission repris dans le projet de scission et ses annexes ainsi que dans le rapport des fondateurs et le rapport du réviseur d'entreprises établi en application de l'article 7:7 du Code des sociétés et des associations.

Tous les actionnaires, tous présents et/ou représentés comme il est dit, confirment être parfaitement au courant de la consistance du patrimoine transféré et dispensent le notaire Instrumentant d'en donner plus ample description aux présentes.

Ensuite l'assemblée requiert le notaire instrumentant d'acter que la partie du patrimoine de la présente société à scinder partiellement à transférer, à titre universel et sans liquidation de la société transférante, en faveur de la société bénéficiaire par voie de et suite à une scission partielle, est composée du bien immobilier situé à Fleurus tel que décrit ci-après, ainsi que les installations immeubles par incorporation ou par destination s'y rapportant, tels qu'ils figurent dans le compte 230000 de la Société à Scinder Partiellement, qui sont complètement amortis et qui ne figurent dès lors pas explicitement dans le bilan de scission qui suit, et portant les numéros VA07-0010, VA07-0011, VA07-0012, VA07-0013, VA07-0014, VA07-0015, VA07-0018, VA07-0020, VA07-0021, VA07-0022, VA07-0023, VA07-0024, VA07-0025, VA07-0026, VA07-0027, VA07-0030, VA07-0119, VA07-0121, VA07-0122 et VA08-0036, comme suit:

Actifs immobilisés:

- Terrains et constructions: 159.516 €

TOTAL DE L'ACTIF: 159.516 €

Fonds propres:

- Capital: 10.292 €

- Réserves légales: 1.029 €

- Réserves disponibles: 105.185 €

- Bénéfice reporté: 39.999 €

- Subsidies en capital: 3.011 €

TOTAL DU PASSIF: 159.516 €

CONDITIONS GÉNÉRALES DU TRANSFERT SOUS TITRE GENERAL

1. La société bénéficiaire sera propriétaire de tous les biens corporels et sera, sans qu'il en résulte une novation, substituée dans tous les droits, contrats et créances transférés, à compter de ce jour, étant entendu que la même société bénéficiaire en aura le bénéfice à compter du 1er janvier 2021, étant entendu qu'il y aura une rétroactivité dans les comptes à compter du 1er janvier 2021.

2. La société bénéficiaire assumera à partir de ce moment tous les impôts, contributions, prélèvements, primes d'assurance et, en général, toutes les charges qui grèvent ou pourraient grever les biens qui lui sont transférés et qui sont inhérentes à la propriété ou à la jouissance de ceux-ci.

3. La société bénéficiaire prend les biens transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer de recours contre la société transférante pour quelque cause que ce soit.

4. Les dettes transférées de la présente société à scinder partiellement seront, le cas échéant, automatiquement transférées à la société bénéficiaire, qui, le cas échéant, se substitue aux droits et obligations de la société transférante à cet égard, sans qu'il en résulte une novation, étant entendu que :

- la société bénéficiaire se substituera, le cas échéant, à la société à scinder partiellement pour toutes les obligations relatives au passif qui se rapporte à l'apport effectué ; en particulier, elle assumera le paiement des intérêts et le remboursement de toutes les dettes et prêts consentis et transférés par la société à scinder partiellement, le tout aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers ;

- les garanties et les sûretés personnelles, légales et/ou conventionnelles éventuelles qui en sont l'accessoire, ne seront pas affectées par cette scission partielle, sans obligation de signification, d'endossement ou d'inscription de nantissement sur le fonds de commerce ;

5. La société bénéficiaire effectuera toutes les opérations, tous les contrats et tous les engagements quelconques relatifs aux biens qui lui sont transférés, tels que ces contrats et engagements existeront au jour de la réalisation effective de la scission partielle.

6. La société bénéficiaire poursuivra tous les litiges et actions en justice, judiciaires ou non, tant en qualité de demandeur que de défendeur, et en bénéficiera ou en supportera les conséquences dommageables avec une exonération pleine et entière de la société transférante.

7. Tous les avantages, acquis ou non, dans le cadre de mesures de soutien économique ou fiscal, tels que, sans que cette liste soit exhaustive, les bonifications d'intérêts, les primes en capital, les amortissements accélérés, restent acquis ou sont repris par la société bénéficiaire, qui accomplit elle-même les formalités nécessaires à cet égard dans la mesure et pour autant qu'elles concernent les biens à transmettre.

8. Tous les coûts, frais, dépenses et charges relatifs à la présente scission partielle et au transfert d'actifs qui y est associé seront supportés et payés par la société à scinder partiellement.

9. Le transfert des actifs comprend de manière générale :

a. tous les droits, créances, réclamations judiciaires et extrajudiciaires, garanties personnelles et garanties dont, pour quelque raison que ce soit, la société transférante jouit à l'égard de tous les tiers, y compris les administrations publiques ;

b. la charge de tout passif transféré de la société à scinder partiellement à l'égard de tiers, y compris les passifs découlant ultérieurement d'obligations contractées avant la date du présent procès-verbal ;

c. les archives et les documents comptables relatifs aux actifs transférés, avec la charge pour la société bénéficiaire de les conserver pendant la durée légale de conservation.

Description du transfert de propriété concernant des biens pour lesquels des formalités particulières de publicité seraient requises:

Ville de FLEURUS – deuxième division (FLEURUS)

Une fabrique de verre, sise Avenue de Spirou 40, cadastrée selon titre section B, partie des numéros 478F, 479D, 479E et 483B et selon extrait cadastral récent section B, numéro 0470 K P0000 pour une contenance de dix mille neuf cent trente-deux centiares (10.932 ca).

PLAN

Tel au surplus que ce bien figure sous liséré jaune au plan numéro M/797/33 dressé par Madame Toutin Françoise, géomètre-expert immobilier à Montigny-le-Tilleul, le 22 février 1999.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien décrit, appartenait à la société anonyme SAFETYGLASS, mentionnée ci-dessus, pour l'avoir achetée à la Société Coopérative Responsabilité Limitée « INTERCOMMUNALE POUR LA GESTION ET LA REALISATION D'ETUDES TECHNIQUES ET ECONOMIQUE », à Charleroi, en vertu d'un acte passé avant monsieur Jean Bombled, inspecteur principal, commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles à Charleroi, le 11 Mai 1999, et transcrit le 27 Mai 1999, sous le numéro 43-T-27/05/1999-07173 au Bureau Sécurité Juridique Charleroi 1.

SITUATION HYPOTHECAIRE

La société à scinder partiellement déclare que le bien susmentionné sera apporté à la société bénéficiaire sans dette, ni gage, ni hypothèque, non grevé d'une inscription, d'un privilège ou d'une autre charge de quelque nature que ce soit et libre d'enregistrement dans le registre des gages; tant en son nom qu'au nom des propriétaires précédents, à l'exception de l'inscription hypothécaire prise sur le Bureau Sécurité juridique Charleroi 1 le 14 février 2017, sous la référence 43-I-14/02/2017-02059, en faveur de Belfius Banque, Société Anonyme, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Boulevard Pacheco 44, numéro d'entreprise 0403.201.185, pour le compte de la Société Anonyme SAFETYGLASS, prénommée, afin de garantir un montant de CENT MILLE EUROS (€ 100.000,00) en principal et DIX MILLE EUROS (€ 10.000,00) en frais, conformément à l'acte passé par le notaire Stijn Raes, à Gent, le 7 février 2017 ;

Par courrier électronique, Belfius Banque a accepté le transfert du bien comme précité, cité ci-dessous :

"Mevrouw,

Hierbij kan ik u bevestigen dat wij akkoord gaan met de overdracht van het onroerend goed naar de nieuw op te richten vennootschap SAFETYGLASS IMMO mits de hypothecaire inschrijving ten belope van 100.000,00 € tvv Belfius Bank NV behouden blijft.

(...)

Met vriendelijke groeten,

Ann RAVAU | dossierbeheerder | CLS/regio Noord/zetel Gent"

CONDITIONS GÉNÉRALES

A. Le bien est apporté dans l'état et la situation où il se trouve actuellement et bien connu de la société bénéficiaire, qui déclare l'avoir examiné et visité, et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

La société à scinder partiellement n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

La société bénéficiaire sera sans recours contre la société à scinder partiellement pour raison de vices cachés mais uniquement dans la mesure où la société à scinder partiellement ne les connaissait pas.

La société à scinder partiellement déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Contrat de bail

La société à scinder partiellement déclare que le bien est loué en vertu du contrat de bail conclu le 24 avril 2014 avec « L'Agence fédérale de Contrôle nucléaire », abrégée « AFCN », avec siège à 1000 Bruxelles, Rue Ravenstein 36, en ce qui concerne un terrain de deux virgule cinq mètres carrés (2,5 m²), indiqué sur le plan qui est annexé au contrat de bail.

La société bénéficiaire déclare qu'elle reprend le contrat de bail du 24 avril 2014 aux mêmes conditions. Elle est simplement subrogé dans tous les droits et obligations de la société à scinder partiellement en vertu du contrat de bail.

La société bénéficiaire déclare qu'elle a reçu, à ce jour, une copie du contrat de bail.

Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que la société à scinder partiellement aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, la société bénéficiaire sera tenue, à l'entière décharge de la société à scinder partiellement, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de ce jour.

La société à scinder partiellement déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Contenance

La contenance susmentionnée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour la société bénéficiaire, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

B. Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie du présent apport.

La société bénéficiaire sera tenue de continuer tous contrats ou abonnements d'eau, de gaz, d'électricité et/ou d'autres services d'utilité publique pouvant exister relatifs au bien susmentionné et elle en paiera et supportera toutes redevances à partir des prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

En cas de mutation du droit réel susmentionné, la société à scinder partiellement et la société bénéficiaire sont tenues de le signaler au distributeur dans les huit jours de calendrier suivant l'acte de mutation.

A défaut d'avoir fait relever l'index du compteur par un agent du distributeur ou de l'avoir relevé à titre contradictoire elles-mêmes, la société à scinder partiellement et la société bénéficiaire sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues depuis le dernier relevé d'index ayant donné lieu à facturation.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit réel sur l'immeuble raccordé, celles-ci sont solidairement et indivisiblement tenues envers le distributeur.

C. La société bénéficiaire assumera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

La société à scinder partiellement déclare qu'aucune taxe de récupération ou autres ne reste due. Si par impossible il en existait, la société à scinder partiellement devra s'en acquitter à première demande.

La société à scinder partiellement certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

D. Le bien est apporté avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à la société bénéficiaire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la société à scinder partiellement ni recours contre lui.

La société à scinder partiellement déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

La société à scinder partiellement déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Conditions spéciales

La société bénéficiaire sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société à scinder partiellement qui résultent du ou des titres de propriété.

La société à scinder partiellement déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou de servitude sur le bien, et que personnellement, elle n'en a conféré aucune. La société à scinder partiellement décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

La société à scinder partiellement déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

E. La société à scinder partiellement déclare que le bien est assuré par une police contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. La société bénéficiaire continuera en lieu et place de la société à scinder partiellement tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

La société bénéficiaire est toutefois libre de souscrire à ses frais toutes polices complémentaires.

URBANISME – CODE WALLON DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (CoDT)

I. - Préambule

1) Notion

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles.

« CoDT » = le Code wallon du Développement Territorial.

2) Obligations réciproques entre cocontractants

De façon générale, la société à scinder partiellement s'engage à informer la société bénéficiaire des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont à priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation apparente du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

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

3) Rétroactes de pourparlers préliminaires

À ce propos, la société bénéficiaire déclare que :

- elle a été expressément interpellé sur la nature de son projet ;

- à défaut d'indication particulière, il est présumé vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien vendu (s'il s'agit d'un bien bâti, volume bâti, aspect architectural, destination...), savoir maison d'habitation (logement).

- parallèlement aux obligations qui pèsent sur la société à scinder partiellement, il a été invité à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes ;

- à l'issue des négociations menées avec la société à scinder partiellement, ils se sont expressément accordés sur les stipulations qui suivent.

4) Voie d'accès à l'information

a) Généralité

Le rédacteur de la présente convention rappelle que ce n'est que dans l'hypothèse où les informations à mentionner par la société à scinder partiellement ne peuvent être fournies par celui-ci, qu'elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105 (article 100 du CoDT),

b) Application

La société à scinder partiellement confirme l'information reprise ci-dessous, au vu de courrier reçu de l'Administration Communale de la Ville de Fleurus, daté du 3 juin 2022.

Une copie du courrier de la commune a été remise antérieurement à la société bénéficiaire, qui le reconnaît.

5) Contrôle subsidiaire du notaire

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

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

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

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

Les parties se déclarent en outre bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien visé aux présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître.

II. - Informations spécialisées : mentions et déclarations imposées par le CoDT (article D.IV.99 et 100 9) – performance énergétique

A. Information circonstanciée

La société à scinder partiellement déclare à propos du bien que :

A. 1. Aménagement du territoire et urbanisme – Établissement classé– Règles et permis

Par courrier électronique en date du 27 avril 2022 le notaire instrumentant a demandé à l'administration communale de Fleurus de lui communiquer les renseignements urbanistiques concernant le bien objet des présentes et notamment l'affectation prévue par les plans d'aménagement.

Par lettre datée du 3 juin 2022, l'administration communale de Fleurus a répondu ce qui suit :

« Maîtres,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 / Informations notariales réceptionnée en date du 25/05/2022 relative à un bien sis à l'avenue de Spirou, 40 à 6220 Fleurus cadastré Division 2, section B n°470K et appartenant à SAFETYGLASS, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

A. (1)(2) Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. Nous vous invitons à consulter les articles D.II.24 et suivants du Code afin de vous enquérir des prescriptions applicables pour le bien ;

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme XXX ;

3° est situé en zone XXX au regard du projet de plan de secteur de Charleroi adopté par XXX du XX/XX/XXXX ;

4° est situé en :

- Zone XXX au regard du schéma de développement pluricommunal,
- Zone XXX au regard du projet de schéma de développement pluricommunal,
- Zone XXX au regard du schéma de développement communal adopté par XXX du XX/XX/XXXX,
- Zone XXX au regard du projet de schéma de développement communal adopté par XXX du XX/XX/XXXX,
- Zone XXX au regard du schéma d'orientation local n° XXX approuvé par XXX du XX/XX/XXXX et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,
- Zone XXX au regard du projet de schéma d'orientation local n° XXX approuvé par XXX du XX/XX/XXXX,

- Zone XXX au regard du guide communal d'urbanisme approuvé par XXX du XX/XX/XXXX,
- Zone XXX au regard du projet de guide communal d'urbanisme approuvé par XXX du XX/XX/XXXX,
- Sur le lot n° XXX au regard du permis d'urbanisation n° XXX non périmé autorisé par XXX du XX/XX/XXXX ;
- 5° a) est soumis au droit de préemption arrêté par XXX du XX/XX/XXXX. Le(s) bénéficiaire(s) du droit de préemption est (sont) XXX ; b) est repris dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par XXX du XX/XX/XXXX. Le pouvoir expropriant est XXX ;
- 6° est :
 - situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;
 - inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
 - classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;
 - situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine ;
 - localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;
 - dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- 7° Bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées :
 - Est repris au Plan d'Assainissement du Sous bassin Hydrographique (P.A.S.H.) en zone d'épuration Collective ;
 - Est actuellement susceptible d'être raccordable à l'égout selon le P.A.S.H. ;
- Bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide (Voirie asphaltée) et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- En ce qui concerne les impétrants (eau, gaz, électricité,...), nous vous invitons à contacter les sociétés dont la liste est en annexe ;
- Est situé à proximité d'une ligne de grand transport de gaz. Nous vous invitons à contacter FLUXYS pour vous enquêter d'éventuelles obligations à ce sujet (adresse en annexe)
- 8° au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4 :
 - a) Est exposé :
 - à un risque d'accident majeur (Pour les établissements « SEVESO », nous vous invitons à consulter le site www.seveso.be pour toutes informations);
 - à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs (Aléa inondation élevé par ruissellement);
 - à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs (Axe de Ruissellement Concentré) ;
 - b) Est situé dans ou à proximité :
 - D'une réserve naturelle domaniale ou agréée ou d'une réserve forestière visé par l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
 - D'une cavité souterraine d'intérêt scientifique;
 - D'une zone humide d'intérêt biologique;
 - Dans un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- 9° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- B. (1)(2) Le bien est présent dans la Banque de données de l'état des sols wallons (BDES) du Service Public de Wallonie. Vous pouvez la consulter à l'adresse suivante : <http://dps.environnement.wallonie.be/bdes.html> afin d'obtenir les données concernant le bien au sens du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion des sols ;
- C. (1)(2) Autres renseignements relatifs au bien : Le bien en cause :
 - 1° fait l'objet d'une option particulière du schéma de développement de l'espace régional, à savoir XXX ;
 - 2° N'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) après le 1er janvier 1977 ;
 - A fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) après le 1er janvier 1977 :
 - 1999/65- Construction d'un hall industriel avec bureaux + aménagement des bords - FD 10/8/99
 - 3° A fait l'objet du(des) permis d'exploiter et/ou d'environnement et /ou permis unique suivant(s) : Permis d'environnement 2013/006 - Façonnage et trempage de verre plat - CC 12/6/2014
 - 4° N'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
 - A fait l'objet du(des) certificat(s) d'urbanisme N°1 suivant(s) délivré(s) au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) et datant de moins de deux ans ;
 - A fait l'objet du(des) certificat(s) d'urbanisme N°2 suivant(s) délivré(s) au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) et datant de moins de deux ans ;
 - 5° N'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la

dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau (VIVAQUA et SWDE) ;

6° Est situé dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté suivant : XXX ;

7° Est frappé d'un arrêté d'insalubrité ;

8° Est situé dans une cité ;

9° a fait l'objet d'un permis de location ;

10° Est susceptible d'être situé dans une zone soumise à des impositions aéroportuaires. Nous vous invitons à vous enquêter d'éventuelles obligations auprès de l'aéroport Charleroi – Bruxelles-Sud (S.P.W.) (adresse en annexe) ;

11° Est situé en Zone d'Initiative Privilégiée (Z.I.P.) ;

12° Est repris dans un périmètre de remembrement légal

13° Est concerné par des règles particulières en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés ;

14° Est traversé et/ou longé par le cours d'eau « XXX » de XXX catégorie, et repris à l'Atlas des Cours d'eau (voir plan en annexe) ;

15° N'est soumis à aucun alignement ;

16° Est traversé et/ou longé par un sentier ou un chemin communal autre que la voie de desserte et repris à l'Atlas des Communications Vicinales (voir plan en annexe) ;

A titre uniquement informatif, nous vous invitons à consulter le site BALNAM : <http://www.balnam.be/carte>

17° Est situé à proximité d'une voie de chemin de fer. Nous vous invitons à contacter la S.N.C.B. (adresse en annexe) ;

18° Une infraction a été constatée par procès-verbal ;

19° En ce qui concerne les taxes restants dues, nous transmettons votre demande à notre service Finances pour suite voulue ;

20° A fait l'objet d'un certificat de performance énergétique.

(1) Biffer ou effacer les mentions inutiles.

(2) Compléter.

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

En ce qui concerne l'existence d'autres permis ou certificats d'urbanisme non périmés, il n'est pas possible de vous répondre sans le nom des propriétaires successifs durant la période incriminée. »

Autorisations en vigueur :

- outre tous les permis dont question ci-dessus, le bien ne fait l'objet d'aucun autre d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante sept, ni d'un certificat d'urbanisme n° 1 ou 2 en vigueur ;

- indépendamment des établissements qui concerneraient la copropriété, elle-même, le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter ou à déclaration environnementale de classe III, à l'exception du « Permis d'environnement 2013/006 - Façonnage et trempage de verre plat - CC 12/6/2014 », comme précité.

La société bénéficiaire fait son affaire personnelle de la réalisation des permis pour le bien vendu.

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

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

A. 3. Protection du patrimoine – Monuments et sites

- il n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code mais se situe dans le périmètre culturel (Arrêté Royal du 13 décembre 1976) pour lequel des normes d'urbanisme et de protection des centres anciens sont définies aux articles 393 à 403 du Code précité.

A. 4. Zones à risque

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

A. 5. Patrimoine naturel

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

E. Obligations contractuelles liées au statut administratif

La société à scinder partiellement déclare à propos du bien que :

1) À propos de la situation urbanistique.

- S'agissant de la situation existante, sans préjudice du droit pour la société bénéficiaire de postuler l'annulation du contrat immobilier dans le cadre d'un procès civil ou pénal en raison d'une infraction

urbanistique (art. D.VII.24), il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, - de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé -, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi,

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

2) À propos de l'état du sol

Etat du sol : Information disponible – Titularité

a. Information disponible

Les parties constatent qu'il existe une banque de données des sites potentiellement contaminés. Cette banque de données peut être consultée sur le site internet <http://www.bdes.wallonie.be>.

La convention sous seing privé relative au présent acte étant antérieure au 1er janvier 2019, ledit décret n'est pas applicable à la présente apport.

La banque de données de l'Etat des Sols mise à disposition par la Région Wallonne a été consultée de manière officieuse par le notaire instrumentant le 14 mars 2022.

Que l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 14 mars 2022 énonce ce qui suit :

« Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols ».

La société bénéficiaire ou son représentant reconnaît qu'elle a été informé du contenu de l'extrait conforme, ce jour par une remise en mains propres.

b. Déclaration de non-titularité des obligations

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

c. Déclaration de destination

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, la société bénéficiaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « activités économiques industrielles »

2) Portée

La société à scinder partiellement prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, la société à scinder partiellement déclare qu'elle ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seul la société bénéficiaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. La société bénéficiaire est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

3) Soumission volontaire

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

d. Information circonstanciée

La société à scinder partiellement déclare, sans que la société bénéficiaire exige d'elle des investigations préalables, qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

e. Renonciation à nullité

La société bénéficiaire reconnaît que la société à scinder partiellement s'est acquitté des obligations d'information postérieurement à la formation de l'apport.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations de la société à scinder partiellement, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier l'apport.

f. Le notaire instrumentant confirme, se basant sur la déclaration du comparants et les données précitées, que les dispositions du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols par apport au cessions des sols ont été appliquées.

g. Information générale

1) Obligatoire.

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis;

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

2) Utile.

Néant.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, la société à scinder partiellement a déclaré qu'il n'y a pas établi un dossier d'intervention ultérieure pour le bien précité.

Le dossier d'intervention ultérieure est le dossier qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34).

La présente société à scinder partiellement n'est pas:

- propriétaire ni de biens immeubles ni de droits réels immobiliers autres que ceux décrits ci-dessus;
- propriétaire d'aucun autre élément auquel un décret ou une ordonnance relative à l'assainissement du sol serait d'application et qui serait transféré, suit à l'approbation du projet de scission partielle, autres que ceux décrits ci-dessus;
- n'est pas titulaire de créances garanties par une inscription hypothécaire autres que celles décrites ci-dessus;

Dans le patrimoine à transférer il ne se trouve aucun droit de propriété intellectuelle et/ou industrielle dont le transfert ne serait opposable aux tiers que conformément aux conditions prévues par les lois spéciales qui régissent ces opérations (article 12:14 du Code des sociétés et des associations)

Aucun membre du personnel de la société scindée ne dépend d'une quelconque partie du patrimoine transféré à la société bénéficiaire et il n'y a pas de contrats de travail ou autres engagements conclus avec des membres du personnel lesquelles seraient transférés (dans ce cadre et en faisant référence à la Directive 2001/23 et au CCT 32bis) ;

TRAITEMENT COMPTABLE :

L'assemblée me demande à moi, notaire, de constater que la valeur nette des actifs susmentionnés de la société à scinder partiellement, dont la propriété sera transférée à la société bénéficiaire à constituer, s'élevant à cent cinquante-neuf mille cinq cent seize euros (159.516,00 €) sera comptabilisée et traitée dans les fonds propres de la société bénéficiaire comme suit :

- Capital : 10.292,00 €
- Réserves légales : 1.029,00 €
- Réserves disponibles : 105.185,00 €
- Bénéfice reporté : 39.999,00 €
- Subsidies en capital : 3.011,00 €

Total des fonds propres : 159.516,00 €

REMUNERATION DE L'APPORT – ATTRIBUTION D'ACTIONS – RAPPORT D'ECHANGE

Il est constaté et confirmé au préalable que:

- a) La société bénéficiaire ne détient aucune action de la société scindée, et que la société à scinder partiellement ne détient aucune action propre dans son patrimoine;
- b) L'attribution aux actionnaires de la société à scinder partiellement des actions de la société bénéficiaire s'effectuera sans soulte en espèces ni aucune autre forme de rémunération ou de compensation;

Compte tenu de la spécificité de la transaction, il n'y a dans le sens strict pas de calcul d'un rapport d'échange de sorte que les éléments requis aux articles 12:74, 12:75, 12:77 et 12:78 du Code des sociétés et des associations, où notamment l'utilisation de différentes méthodes d'évaluation est expliquée, sont sans objet.

Le capital de la nouvelle société s'élèvera, après scission partielle par apport en nature, à 10.292,00 EUR et les actionnaires de la société à scinder partiellement recevront en échange et en contrepartie de l'apport en nature à la société bénéficiaire 22.294 actions de la société bénéficiaire.

Le rapport d'échange se présente alors comme suit: une (1) action de la société à scinder partiellement pour une (1) action de la nouvelle société. Il n'y pas de critère spécifique sur lequel ladite répartition est fondée.

Les actions émises par la nouvelle société en échange des actifs acquis:

- donneront le droit à participer aux bénéfices à partir du 1er janvier 2022, et;
- seront distribuées par et sous la responsabilité de l'organe d'administration de la nouvelle société et seront inscrites dans le registre des actions de cette société au nom des nouveaux actionnaires, conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations;

Pour autant que de besoin il est confirmé expressément au présent acte que:

1. Dans la société à scinder partiellement, il n'y a pas d'actionnaires ayant des droits spéciaux, ni de titulaires de titres autres que des actions de sorte qu'il n'y a pas de mesures à proposer ni à prendre à cet égard;
2. Aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes d'administration respectifs des deux (2) sociétés impliquées dans l'opération de restructuration;
3. Le capital de la nouvelle société sera, immédiatement après l'approbation de la scission partielle, augmenté d'un montant de cinquante-et-un mille deux cent huit Euros (51.208 €) par incorporation de réserves disponibles afin de répondre aux exigences concernant le capital minimum prévu pour une société anonyme;

DECLARATIONS FISCALES

La présente restructuration :

- a) répond à des besoins légitimes de caractère financier et économique comme énoncés entre autres au projet de scission prérappelé ;
- b) est fondée sur des considérations économiques valables et n'a pas comme objectif principal ou comme un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscale au sens de l'article 183 bis du CIR '92 ;

c) est réalisée conformément aux dispositions applicables du Code des Sociétés et des associations ;

Les actionnaires ainsi que les administrateurs, tous présents et représentés comme il est dit, confirment avoir réclamé un 'ruling' auprès du service des Décisions Anticipées en matières fiscales concernant la présente opération et déclarent dispenser le Notaire instrumentant de leur fournir toute information supplémentaire et de toute responsabilité.

La présente scission partielle sera 'neutre' au niveau fiscal, tant du point de vue des contributions directes que des taxes indirectes, et s'opère entre autres avec le bénéfice des avantages prévus par :

- les articles 117 et 120 du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe fédéral;
- les articles 211 et 212 du Code des Impôts sur les Revenus;
- les articles 11 en 18, paragraphe 3, du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée;

Il est confirmé expressément que :

1) la présente société à scinder partiellement :

- a son siège social ainsi que son établissement principal en Belgique;
- est assujettie à la Taxe-sur-la-Valeur-Ajoutée sous le numéro BE0465.310.285;

2) la société bénéficiaire aura également son siège social ainsi que son établissement principal en Belgique;

3) les actionnaires de la présente société transférante sont exclusivement rémunérés en actions;

4) la présente opération s'opère avec un effet rétroactif au niveau comptable (et fiscal) jusqu'au 1 janvier 2022, laquelle rétroactivité :

- répond à la réalité, et;
- ne constitue aucun inconvénient pour l'application normale de la législation fiscale;

L'assemblée générale dispense les administrateurs de toute responsabilité et de fournir de plus amples informations à cet égard.

QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée constate que, suite à l'apport par voie de scission partielle, le montant du capital de la présente société à scinder partiellement a été diminué d'un montant de dix mille deux cent nonante-deux Euros (10.292 €) pour le ramener de cent cinquante mille Euros (150.000 €) à cent trente-neuf mille sept cent huit Euros (139.708 €) et que la réduction de capital s'est réalisée sans destruction d'actions.

CINQUIEME RESOLUTION

Après que :

a) le notaire instrumentant ait attiré l'attention sur le contenu et la teneur de l'article 12:86 du Code des sociétés et des associations et sur le fait que la scission proposée ne sera que réalisée lorsque la nouvelle société sera constituée,

b) les administrateurs ont signalé, pour autant que de besoin, que la question visée par l'article 12:82 du Code des sociétés et des associations ne se pose pas en l'occurrence, l'assemblée prend connaissance, discute et approuve ensuite le projet de l'acte de constitution comprenant les statuts de la société bénéficiaire comme prévu par l'article 12:85 du Code des sociétés et des associations sans aucune modification ni remarque.

SIXIEME RESOLUTION

Mademoiselle Anna De Winter, prénommée, est nommée avec droit de substitution et pouvoir d'agir individuellement, comme mandataire spécial à fin de représenter la présente société transférante, à scinder partiellement lors des opérations de scission partielle en générale et plus en particulier à fin d'intervenir à l'acte notarié de constitution de la société bénéficiaire et :

- faire apport du patrimoine scindé et souscrire aux actions nouvellement émises;
- déterminer et accepter tous modalités de l'acte de constitution et des statuts de la nouvelle société;

* arrêter les règles relatives au fonctionnement en général de la société, à l'administration, à la représentation, au contrôle, aux assemblées générales, aux comptes annuels, à la liquidation, à la distribution des bénéfices éventuels et de l'actif en cas de liquidation, au droit de vote et, en général, à toutes autres dispositions des statuts;

* prendre part à la nomination et à la détermination de leurs pouvoirs et rémunérations éventuelles des administrateurs, commissaire(s), agents et mandataires et à accepter ces mandats ;

* fixer et arrêter toutes clauses et dispositions des statuts de la société, faire toutes déclarations en toutes matières ;

* prendre part et assister à toutes réunions et délibérations de l'assemblée de constitution et de l'organe d'administration notamment en ce qui concerne la nomination du/des administrateur(s) et autres fonctions et/ou mandats et, le cas échéant, du ou des commissaires, la stipulation de toutes dispositions transitoires et/ou temporaires (détermination du premier exercice et de la date de la première assemblée générale), la reprise de tous engagements et/ou obligations, cette énonciation n'étant pas limitative ;

- établir et signer, le cas échéant, le plan financier et accepter la responsabilité de fondateur ;
- établir et signer, le cas échéant, tous rapports généralement quelconques ;
- approuver toutes les opérations et tous les engagements auxquels il a été consenti au nom de la société en formation ;
- accepter tous mandats et fonctions ;

Aux effets ci-dessus, approuver, passer et signer tous actes, procès-verbaux, pièces et rapports, élire domicile, substituer et en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat.

B – MODIFICATION DES STATUTS

SEPTIEME RESOLUTION

L'assemblée générale décide:

- que la présente société conserve la forme légale du Code des sociétés et des associations qui se rapproche le plus de sa forme actuelle, c'est-à-dire celle de la Société Anonyme (en abrégé SA);
- d'adopter un texte des statuts complètement nouveau, qui est en concordance avec le Code des sociétés et des associations et contenant option pour le maintien du régime d'administration 'moniste' (avec un conseil d'administration), en tenant compte des résolutions prises concernant les points précédents repris à l'ordre du jour et sans modification de l'objet;

L'assemblée générale déclare et décide que le texte des nouveaux statuts est rédigé comme suit:

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

Article 1: Dénomination et forme

La société revêt la forme d'une société anonyme.

Elle est dénommée « SAFETYGLASS ».

Article 2: Siège

Le siège est établi en Région wallonne.

Il peut être transféré en tout endroit de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la région de langue française de Belgique, par simple décision de l'organe d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification statutaire éventuelle qui en résulte, sans que cela ne puisse entraîner une modification de la langue des statuts.

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

Article 3: Objet

La société a pour objet l'entreprise, en Belgique et à l'étranger, l'étude, la recherche, le développement, la fabrication, le façonnage, la transformation, l'achat, la vente, la commercialisation, pour compte propre ou pour compte de tiers, de tous types de verres plats, notamment de verres simples, de verres trempés, de verres armés, de verres coulés, de verres anti-feu, de verres feuilletés, de verres flottés, dans toutes leurs applications, notamment de simples et de doubles vitrages, de portes, de baies, de recouvrements et de tous types de produits en verre.

Elle peut réaliser toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou de nature à en favoriser la réalisation et le développement.

Elle peut s'intéresser par voie d'apport, de souscription, de cession, de participation, de fusion, d'intervention financière ou autrement, dans toutes sociétés, associations et entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger.

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

Article 4: Durée

La société existe pour une durée illimitée.

Titre II: Capital

Article 5: Capital de la société

Le capital est fixé à cent trente-neuf mille sept cent huit Euros (139.708 €).

Il est représenté par vingt-deux mille deux cent nonante-quatre (22.294) actions avec droit de vote, sans désignation de valeur nominale, représentant chacune 1/22.294^{ième} du capital.

Article 6: Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification aux statuts.

Si la propriété d'une action est divisée en nue-propriété et en usufruit, et que des réserves sont converties en capital avec attribution de nouvelles actions, ces actions nouvelles reviennent au nu-propriétaire pour la nue-propriété et à l'usufruitier pour l'usufruit, sauf convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Si la propriété d'une action est divisée en nue-propriété et en usufruit, et que le capital est réduit par remboursement aux actionnaires, les sommes versées reviennent au nu-propriétaire sur instruction de les placer en vue de l'exercice de l'usufruit par l'usufruitier, sauf convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Article 7: Droit de préférence en cas de souscription en espèces

En cas d'augmentation de capital, d'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, les actions à souscrire en espèces, les obligations convertibles ou les droits de souscription doivent être offerts par préférence aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions.

Si la nouvelle émission ne concerne pas ou pas dans la même mesure chaque classe d'actions existante, le droit de préférence revient d'abord aux titulaires d'actions de la classe à émettre.

Toutefois en cas d'émission d'actions d'une nouvelle classe, le droit de préférence revient à tous les actionnaires existants, quelle que soit la classe d'actions qu'ils détiennent, à concurrence de leur participation dans le capital.

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

L'ouverture de la souscription avec droit de préférence ainsi que son délai d'exercice sont fixés par l'organe qui procède à l'émission et sont portés à la connaissance des titulaires de titres par courrier électronique, ou, pour les personnes dont elle ne dispose pas d'une adresse électronique, par courrier ordinaire, à envoyer le même jour que les communications électroniques.

Au cas où l'augmentation de capital, l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription ne serait pas entièrement souscrite en vertu de ce qui précède, les actionnaires ayant exercé leur droit de souscription préférentielle pour la totalité pourront à nouveau souscrire par préférence et proportionnellement à leurs droits respectifs, la partie non souscrite de l'augmentation de capital ou de l'émission, et ceci jusqu'à ce que le capital ou l'émission soit entièrement souscrit ou que plus aucun actionnaire ne se prévale de cette faculté.

Tous les actionnaires peuvent renoncer à leur droit de préférence lors de la décision de l'assemblée générale d'émettre de nouvelles actions.

L'assemblée générale appelée à délibérer et à statuer sur l'augmentation du capital, sur l'émission d'obligations convertibles ou sur l'émission de droits de souscription peut, dans l'intérêt social, limiter ou supprimer le droit de préférence dans la limite des dispositions légales applicables.

Pour les actions grevées d'un usufruit, le droit de souscription préférentielle revient au nu-propiétaire, à moins que le nu-propiétaire et l'usufruitier n'en conviennent autrement. Les nouvelles actions, les obligations convertibles ou les droits de souscription que celui-ci obtient avec des fonds propres, lui appartiennent en pleine propriété. Il est tenu d'indemniser l'usufruitier pour la valeur de l'usufruit sur le droit préférentiel.

Si le nu-propiétaire n'exerce pas son droit de préférence, l'usufruitier peut l'exercer. Les nouvelles actions acquises avec ses propres moyens lui appartiennent en pleine propriété. Il est tenu d'indemniser le nu-propiétaire de la valeur de la nue-propiété du droit préférentiel.

Pour les actions données en gage, le droit de souscription préférentielle revient au débiteur-gagiste.

Si la totalité de l'augmentation de capital ou de l'émission n'a pas été souscrite en vertu de ce qui précède, l'organe d'administration a la faculté de passer, aux conditions qu'il avise, avec tous tiers des conventions destinées à assurer la souscription de la totalité de l'augmentation de capital ou de l'émission.

Article 8: Appels de fonds

Les souscripteurs d'actions s'engagent pour la totalité du montant représenté par leurs actions dans le capital. L'engagement de libérer entièrement une action est inconditionnel et indivisible, nonobstant toute disposition contraire.

Si une action non entièrement libérée est détenue en indivision par plusieurs propriétaires, chacun d'eux répond solidairement du paiement du montant total des versements appelés et exigibles.

Lorsque le capital n'est pas entièrement libéré, l'organe d'administration décide souverainement des appels de fonds à effectuer par les actionnaires moyennant traitement égal. L'appel est notifié aux actionnaires par lettre recommandée (ou : par courrier ordinaire ou à l'adresse électronique fournie par l'actionnaire), avec indication du compte bancaire sur lequel doit s'opérer le paiement par virement ou versement à l'exclusion de tout autre mode.

L'exercice des droits de vote afférent aux actions sur lesquelles les versements n'ont pas été opérés est suspendu aussi longtemps que ces versements, régulièrement appelés et exigibles, n'auront pas été effectués.

Tant que les versements dûment appelés et exigibles n'ont pas été effectués, l'exercice des droits de vote attachés aux actions sur lesquelles ces paiements n'ont pas été effectués est suspendu.

L'actionnaire qui, après un préavis d'un mois, signifié par lettre recommandée, est en retard de satisfaire à ses versements devra payer à la société un intérêt calculé au taux légal, à dater du jour de l'exigibilité du versement.

Si un second avis reste sans résultat pendant un mois, l'organe d'administration peut prononcer la déchéance de l'actionnaire et faire vendre ses titres, sans préjudice au droit de l'organe d'administration de lui réclamer le solde restant dû ainsi que tous dommages et intérêts. Le produit net de la vente s'impute sur ce qui est dû à la société par l'actionnaire défaillant. Il restera tenu de la différence ou profitera de l'excédent.

Des libérations anticipées, partielles ou totales, ne peuvent être opérées que moyennant l'accord préalable de l'organe d'administration.

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

Titre III: Titres

Article 9: Nature des actions

Toutes les actions sont nominatives.

Elles sont inscrites dans un registre des actions nominatives tenu au siège et dont tout actionnaire peut prendre connaissance; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations.

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

Les transferts et transitions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à partir du moment de leur inscription au registre des actionnaires.

Le registre des actions pourra être tenu en la forme électronique.

Article 10: Indivisibilité des actions

Toute action est indivisible.

La société ne reconnaît qu'un seul propriétaire par action, en ce qui concerne l'exercice des droits accordés aux actionnaires.

Si une action appartient à plusieurs copropriétaires, la société peut suspendre l'exercice des droits y afférents jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme étant propriétaire du titre à l'égard de la société.

Sauf disposition spéciale contraire dans les présents statuts, ou dans le testament ou la convention qui a créé l'usufruit, en cas de démembrement du droit de propriété d'une action en usufruit et nue-propriété, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

En cas de décès de l'actionnaire unique, les droits afférents aux actions sont exercés par les héritiers et légataires régulièrement saisis ou envoyés en possession, proportionnellement à leurs droits dans la succession, jusqu'au jour du partage desdites actions ou jusqu'à la délivrance des legs portant sur celles-ci.

Si une action est donnée en gage, les droits y afférents sont exercés par le débiteur-gagiste, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par les personnes concernées.

Article 11: Cession et transmission des actions

Les actions de la société sont transmises librement entre vif ou pour cause de mort de l'actionnaire.

Titre IV: Administration et représentation

Article 12: Composition du conseil d'administration

La société est administrée par un conseil composé au moins du nombre de membres minimum requis par la loi.

Lorsqu'une personne morale assume un mandat de membre d'un organe d'administration ou de délégué à la gestion journalière, elle désigne une personne physique comme représentant permanent chargé de l'exécution de ce mandat au nom et pour le compte de cette personne morale. Ce représentant permanent doit satisfaire aux mêmes conditions que la personne morale et encourt solidairement avec elle les mêmes responsabilités civiles et pénales, comme s'il avait exercé ce mandat en son nom et pour son compte. Les règles en matière de conflit d'intérêt applicables aux membres de l'organe d'administration s'appliquent le cas échéant au représentant permanent. Le représentant permanent ne peut siéger au sein de l'organe concerné ni à titre personnel ni en qualité de représentant d'une autre personne morale administrateur. La personne morale ne peut mettre fin à la représentation permanente sans avoir désigné simultanément un successeur.

Tant que l'organe d'administration est composé de deux membres, toute disposition conférant une voix prépondérante à un membre de l'organe d'administration, cesse de plein droit de sortir ses effets.

Les administrateurs ne peuvent, en cette qualité, être liés à la société par un contrat de travail.

Les administrateurs sont nommés par l'assemblée générale pour six (6) ans au plus.

L'assemblée générale peut mettre un terme à tout moment, avec effet immédiat et sans motif au mandat de chaque administrateur.

Les administrateurs sortants sont rééligibles.

Le mandat des administrateurs sortants qui ne sont pas réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la réélection.

Chaque membre du conseil d'administration peut donner sa démission par simple notification au conseil d'administration. Il peut lui-même faire tout ce qui est nécessaire pour rendre la fin de son mandat opposable aux tiers.

Tout administrateur est tenu de continuer à exercer sa mission après sa démission jusqu'à ce qu'il ait été pourvu en son remplacement au terme d'une période raisonnable.

Lorsque la place d'un administrateur devient vacante avant la fin de son mandat, les administrateurs restants ont le droit de coopter un nouvel administrateur.

La première assemblée générale qui suit doit confirmer le mandat de l'administrateur coopté. En cas de confirmation, l'administrateur coopté termine le mandat de son prédécesseur, sauf si l'assemblée générale en décide autrement. À défaut de confirmation, le mandat de l'administrateur coopté prend fin après l'assemblée générale, sans que cela porte préjudice à la régularité de la composition de l'organe d'administration jusqu'à cette date.

Article 13: Présidence du conseil d'administration

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un président.

Le conseil peut également nommer un vice-président.

En cas d'empêchement du président, il est remplacé par le vice-président ou, à défaut de vice-président, par un autre administrateur désigné par ses collègues, ou à défaut d'accord, par le plus âgé des administrateurs présents.

Article 14: Convocation du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit sur la convocation du président, de l'administrateur délégué ou de deux administrateurs, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige, ainsi que dans les cinq jours après la requête de deux administrateurs.

La convocation est faite par écrit ou par e-mail, au plus tard 5 jours avant la réunion, sauf en cas d'urgence. Dans ce dernier cas, la nature et les motifs de l'urgence sont mentionnés dans la convocation ou dans le procès-verbal de la réunion.

Toute convocation contient la date, l'heure, le lieu et l'ordre du jour de la réunion.

Article 15: Délibérations du conseil d'administration

Le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Tout administrateur peut donner mandat à un de ses collègues pour le représenter à une réunion déterminée du conseil d'administration et pour y voter en son lieu et place. Ce mandat doit être donné par écrit ou par tout autre moyen de communication ayant un support matériel. Le mandant est, dans ce cas,

réputé présent. Un administrateur ne peut pas représenter plus d'un de ses collègues. Un administrateur peut aussi, à condition que plus de la moitié des membres du conseil d'administration soient présents, exprimer son opinion et voter par écrit.

Le conseil d'administration ne peut délibérer et statuer valablement sur des points qui ne figurent pas à l'ordre du jour que si tous ses membres sont présents ou représentés à la réunion et donnent leur consentement. Ce consentement sera sensé être donné si aucune objection n'a été actée au procès-verbal.

Les décisions du conseil d'administration peuvent être prises par consentement unanime des administrateurs, exprimé par écrit.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité simple des voix sans tenir compte des abstentions.

En cas de partage la voix de celui qui préside la réunion est prépondérante. Toutefois, si la société n'a que deux administrateurs, la voix de celui qui préside la réunion cesse d'être prépondérante jusqu'à ce que le conseil d'administration soit à nouveau composé de trois membres au moins.

Article 16: Procès-verbaux du conseil d'administration

Les décisions du conseil d'administration sont constatées dans des procès-verbaux signés par le président de la réunion et les administrateurs qui le souhaitent.

Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre spécial.

Les membres du conseil peuvent demander que leur opinions ou objections à une décision du conseil d'administration sont mentionnées aux procès-verbaux.

Toutes copies et extraits des procès-verbaux sont signés par le président, un administrateur-délégué ou par au moins deux administrateurs.

Article 17: Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réserve à l'assemblée générale.

Article 18: Gestion journalière

Le conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un ou plusieurs de ses membres, qui portent le titre de personne déléguée à la gestion journalière, ou à un ou plusieurs directeurs ou fondés de pouvoir.

Le conseil d'administration détermine s'ils agissent seul ou conjointement.

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

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

La gestion journalière de la société comprend tous les actes et les décisions qui n'excèdent pas les besoins de la vie quotidienne de la société ainsi que les actes et les décisions qui en raison de l'intérêt mineur qu'ils représentent ou en raison de leur caractère urgent ne justifient pas l'intervention du conseil d'administration.

Les restrictions apportées au pouvoir de représentation de l'organe de gestion journalière ne sont toutefois pas opposables aux tiers, même si elles sont publiées.

Article 19: Représentation de la société

1. Tous les actes qui engagent la société, en justice et dans tous les actes, sont valables s'ils sont signés soit par deux (2) administrateurs qui agissent conjointement, soit par un administrateur-délégué, agissant individuellement.

2. Dans les limites de la gestion journalière, la société est également valablement représentée dans tous actes et en justice par la ou les personnes déléguées à cette gestion, agissant ensemble ou séparément.

3. Il/elle n'est pas tenu(e) de fournir la preuve de ses pouvoirs à des tiers.

4. Le conseil d'administration peut conférer des mandats spéciaux à une ou plusieurs personnes. La société est valablement représentée par ces mandataires spéciaux dans les limites de leur mandat sans préjudice de la responsabilité du conseil d'administration en cas de mandat excessif.

Article 20: Rémunération des administrateurs

Le mandat d'administrateur est exercé gratuitement, sauf décision contraire de l'assemblée générale ; sans préjudice au remboursement de frais.

Titre V: Contrôle de la société

Article 21: Nomination d'un ou plusieurs commissaires

Lorsque la loi l'exige, le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels, sera confié à un ou plusieurs commissaires, nommés conformément aux dispositions légales.

Si aucun commissaire n'est nommé, chaque actionnaire dispose individuellement du pouvoir d'investigation et de contrôle du commissaire. Il peut être représenté ou assisté par un comptable.

Titre VI: Assemblée générale

Article 22: Tenue et convocation

L'assemblée générale ordinaire se réunit annuellement le 31 mai à 10:00 heures. Si ce jour est un dimanche ou un jour férié légal, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant, à la même heure.

Des assemblées générales extraordinaires doivent en outre être convoquées par l'organe d'administration et, le cas échéant, le commissaire, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou sur requête d'actionnaires représentant un/dixième du capital. Dans ce dernier cas, les actionnaires indiquent leur demande et les sujets

à porter à l'ordre du jour. L'organe d'administration ou, le cas échéant, le commissaire convoquera l'assemblée générale dans un délai de trois semaines de la demande.

Les assemblées générales ordinaires, spéciales et extraordinaires se réunissent au siège de la société ou à l'endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations aux assemblées générales contiennent l'ordre du jour.

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

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

Article 23: Admission à l'assemblée générale

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

- le titulaire d'actions nominatives doit être inscrit en cette qualité dans le registre des actions nominatives;
- les droits afférents aux actions du titulaire d'actions ne peuvent pas être suspendus; si seul le droit de vote est suspendu, il peut toujours participer à l'assemblée générale sans pouvoir participer au vote.

Article 24: Représentation à l'assemblée générale

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire à condition que toutes les formalités d'admission à l'assemblée sont accomplies.

Une procuration accordée reste valable pour toute assemblée générale ultérieure, dans la mesure où les mêmes points à l'ordre du jour y sont discutés, à moins que la société ne soit informée du transfert des actions concernées.

Article 25: Liste de présences

Avant d'entrer en séance, une liste de présences indiquant le nom des actionnaires, le nombre de leurs titres et, le cas échéant, les procurations est signée par tous les actionnaires ou mandataires présents.

Article 26: Vote par correspondance

Tout actionnaire peut voter par correspondance.

Ce vote doit être fait moyennant un formulaire mis à la disposition des actionnaires par l'organe d'administration et qui contient les mentions suivantes:

- l'identité de l'actionnaire;
- sa signature et la date et le lieu de signature;
- le nombre et la forme des actions pour lesquelles il prend part au vote;
- la preuve que les formalités d'admission à l'assemblée générale ont été accomplies;
- l'ordre du jour de l'assemblée générale;
- le mode de vote de l'actionnaire sur chaque proposition: pour, contre ou abstention;

Pour être valable, ces formulaires doivent être notifiés au plus tard cinq (5) jours ouvrables avant l'assemblée générale à l'organe d'administration par lettre recommandée ou par courrier électronique à la société.

Les formulaires doivent être disponibles aux actionnaires au plus tard 15 jours avant l'assemblée générale, à leur requête.

Article 27: Composition du bureau

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration, ou en son absence, par l'administrateur délégué ou en son absence, par l'administrateur le plus âgé.

En cas d'absence ou d'empêchement des personnes susmentionnées, l'assemblée est présidée par un actionnaire désigné par l'assemblée générale.

Le président désigne un secrétaire.

Le président désigne deux scrutateurs parmi les actionnaires présents, si leur nombre le justifie.

Les personnes citées au présent article forment, avec les administrateurs présents, le bureau.

Article 28: Délibération

L'assemblée générale ne peut délibérer sur des points qui ne figurent pas dans l'ordre du jour, sauf si tous les actionnaires sont présents ou représentés et décident à l'unanimité de délibérer sur des sujets nouveaux, ainsi que lorsque des circonstances exceptionnelles inconnues au moment de la convocation exigent une décision dans l'intérêt de la société.

Article 29: Assemblée générale par procédure écrite

Les actionnaires peuvent, dans les limites de la loi, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale à l'exception de celles qui doivent être reçues dans un acte authentique. Dans ce cas, les formalités de convocation ne doivent pas être remplies.

Article 30: Droit de vote

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

2. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée générale, et sans tenir compte des abstentions.

3. Si plusieurs personnes sont titulaires de droits réels sur la même action, la société peut suspendre l'exercice du droit de vote jusqu'à ce qu'une personne soit désignée comme titulaire du droit de vote à l'égard de la société.

4. En cas de démembrement du droit de propriété d'une action entre usufruit et nue-propriété, le droit de vote y afférent est exercé par l'usufruitier.

5. En cas de décès de l'actionnaire unique, les droits de vote afférents aux actions sont exercés par les héritiers et légataires régulièrement saisis ou envoyés en possession, proportionnellement à leurs droits dans la succession, jusqu'au jour du partage desdites actions ou jusqu'à la délivrance des legs portant sur celles-ci.

Article 31: Prorogation de l'assemblée générale

Le conseil d'administration peut, séance tenante, proroger à trois (3) semaines toute assemblée générale, annuelle, extraordinaire ou spéciale.

Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises.

Chaque actionnaire, y compris ceux qui n'ont pas participé en personne ou par mandataire à la première assemblée, est convoqué à la seconde assemblée et y est admis, moyennant accomplissement des formalités d'admission.

Les mandats octroyés pour la première assemblée restent valables pour la seconde assemblée, sauf s'ils ont été révoqués.

La seconde assemblée délibérera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

Article 32: Procès-verbaux de l'assemblée générale

Les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires qui le demandent.

Ils sont consignés dans un registre spécial tenu au siège.

La liste de présences et les rapports éventuels, les procurations ou les votes par correspondance sont annexés au procès-verbal.

Sauf quand les décisions de l'assemblée générale doivent être constatées par acte authentique, les expéditions et extraits des procès-verbaux sont signés par le président du conseil d'administration, par l'administrateur-délégué ou par deux administrateurs qui agissent conjointement.

Titre VII: Exercice social – Comptes annuels – Affectation du bénéfice

Article 33: Exercice social – Comptes annuels

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

A cette dernière date, les écritures de la société sont arrêtées et le conseil d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels, conformément aux dispositions légales.

Article 34: Affectation des bénéfices

Le bénéfice annuel net est déterminé conformément aux dispositions légales.

Au moins cinq pour cent est prélevé de ce bénéfice pour la création de la réserve légale. Cette obligation prend fin lorsque le fonds de réserve atteint un/dixième du capital social. L'obligation renaît si la réserve légale est entamée, jusqu'à ce que le fonds de réserve ait à nouveau atteint un/dixième du capital social.

L'affectation du solde des bénéfices est déterminée par l'assemblée annuelle statuant à la majorité des voix, sur proposition du conseil d'administration.

Article 35: Paiement des dividendes et acomptes sur dividendes

Le paiement des dividendes se fait à l'époque et aux endroits désignés par le conseil d'administration.

Le conseil d'administration est autorisé, sous sa propre responsabilité et conformément aux dispositions légales, à décider le paiement des acomptes sur dividendes, soit par prélèvement sur le bénéfice de l'exercice en cours, ou sur le bénéfice de l'exercice précédent si les comptes annuels de cet exercice n'ont pas encore été approuvés, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majoré du bénéfice reporté, à l'exclusion de tout prélèvement sur des réserves existantes et en tenant compte des réserves à constituer en vertu de la loi ou des statuts.

Titre VIII: Dissolution – Liquidation

Article 36: Dissolution

La société peut être dissoute à tout moment par décision de l'assemblée générale en tenant compte des formalités du quorum de présence et de la majorité prévues par le Code des sociétés et des associations.

Article 37: Désignation des liquidateurs

En cas de dissolution de la société, pour quelque raison que ce soit et à n'importe quel moment, la liquidation s'opère par le ou les liquidateurs nommés par l'assemblée générale à moins qu'il soit opté pour la procédure comprenant clôture immédiate de la liquidation.

Si plusieurs liquidateurs sont nommés, l'assemblée générale décide s'ils représentent la société seuls, conjointement ou collégalement.

L'assemblée générale fixe la rémunération des liquidateurs.

A défaut de nomination par l'assemblée générale, la liquidation se fait par l'organe d'administration en fonction, qui agit le cas échéant en qualité de collège de liquidateurs.

Article 38: Pouvoirs des liquidateurs

Les liquidateurs sont compétents pour accomplir toutes les opérations prévues par la loi sauf si l'assemblée générale en décide autrement, à la majorité des voix.

Article 39: Mode de liquidation

Après paiement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, ou après consignation des montants nécessaires à cette fin, les liquidateurs répartissent l'actif net, en espèces ou en titres, entre les actionnaires au pro rata du nombre d'actions qu'ils possèdent.

Les biens qui subsistent en nature sont répartis de la même façon.

Si toutes les actions ne sont pas libérées de la même façon, les liquidateurs doivent rétablir l'équilibre avant de procéder au partage précité, en mettant toutes les actions sur pied d'égalité absolue, soit par des appels de fonds complémentaires à charge des actions insuffisamment libérées, soit par des remboursements préalables, en espèces ou en titres aux profits des actions libérées dans une proportion supérieure.

Titre IX: Dispositions diverses

Article 40: Litiges

Pour tout litige relatif aux affaires de la société entre la société, ses actionnaires, administrateurs, administrateurs- délégués, représentants permanents, directeurs, anciens administrateurs, anciens administrateurs-délégués, anciens représentants permanents, anciens directeurs et/ou liquidateurs, ainsi que pour tout litige entre les personnes précitées elles-mêmes, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège de la société, à moins que la société n'y renonce expressément.

Article 41: Election de domicile

Tout actionnaire, administrateur, commissaire ou liquidateur domicilié à l'étranger, doit faire élection de domicile en Belgique pour l'exécution des statuts et toutes relations avec la société, sinon il sera estimé avoir élu domicile au siège de la société, où toutes les communications, sommations, assignations et significations peuvent lui être valablement faites.

Toutes communications relatives aux affaires de la société aux actionnaires et obligataires nominatifs, sont faites à leur domicile comme indiqué dans l'acte de constitution ou le registre des titres nominatifs, le cas échéant à l'adresse e-mail communiquée.

En cas de modification de domicile, l'actionnaire ou obligataire doit communiquer son nouveau domicile à la société par écrit, sinon il sera estimé avoir élu domicile à son ancien domicile.

Cette disposition s'applique par analogie en cas de décès d'un actionnaire ou obligataire.

Tout administrateur et toute personne déléguée à la gestion journalière peut faire élection de domicile au siège de la société, pour toutes les questions relatives à l'exercice de leur mandat. Cette élection de domicile est opposable aux tiers sous réserve de sa publication dans les Annexes au Moniteur belge.

Article 42: Application du Code des sociétés et des associations

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

HUITIEME RESOLUTION

L'assemblée générale déclare que l'adresse du siège est située dans la Région Wallonne à: 6220 Fleurus, Avenue de Spirou 40 (Zone Industrielle de Fleurus-Farciennes).

Website et adresse e-mail : La société ne dispose pas de website ni d'adresse e-mail, de sorte qu'il ne doit pas en être fait mention.

Toutes les résolutions ont été prises à l'unanimité des voix.

NEUVIEME RESOLUTION

L'assemblée donne procuration spéciale à la société à responsabilité limitée « VGD Accountants en Belastingconsulenten », ayant son siège à 1780 Wemmel, Neerhoflaan 2, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles, division Néerlandophone sous le numéro d'entreprise 0875.430.542 et avec numéro de TVA BE0875.430.542, ayant ses bureaux à 9100 Sint-Niklaas, Gentse Baan 50, ainsi qu'à ses administrateurs, employés et préposés, qui peuvent agir chacun séparément et avec le droit de substitution, aux fins de représenter la société auprès des guichets d'entreprise, la banque carrefour des entreprises, toutes administrations fiscales, sociales et administratives généralement quelconques et y réclamer toute inscription, immatriculation, modification ou radiation avec promesse de ratification.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à onze heures trente minutes.

POUR UN EXTRAIT ABRÉGÉ

Le notaire Tim Vandersteen, à Assenede.

Déposé en même temps que cet extrait :

- l'expédition de l'acte
- rapport du réviseur d'entreprise.
- statuts coordonnés

Els De Block & Tim Vandersteen
Geassocieerde notarissen

Frans Boelplein 41
9140 Temse
Tel. 03 711 08 27
Fax 03 711 17 52