



Volet B

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

Réservé
au
Moniteur
belge



22110862

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

06 SEP. 2022

DU BRABANT WALLON

Greffe

N° d'entreprise : 0860 002 790

Nom

(en entier) : **GROWNERS**

(en abrégé) :

Forme légale : **société anonyme**Adresse complète du siège : **1380 Lasne, chaussée de Louvain, 431, bâtiment F**

Objet de l'acte : FUSION PAR ABSORPTION

Il résulte d'un acte reçu par Nous, Maître Laurent VIGNERON, notaire associé à Wavre, le 26 août 2022, en cours d'enregistrement au bureau Sécurité juridique à Ottignies-Louvain-la-Neuve, que l'assemblée générale extraordinaire de la société anonyme « GROWNERS » a pris les résolutions suivantes :

Première résolution : Projet de fusion

Les organes d'administration de la société anonyme « GROWNERS », société absorbante, et de la société anonyme « TETRYS », société absorbée, ont établi, le 7 juin 2022, un projet de fusion, conformément à l'article 12 :50 du Code des Sociétés et des Associations. Ce projet de fusion a été déposé au greffe du tribunal de l'Entreprise du Brabant wallon pour la société anonyme « GROWNERS », le 15 juin 2022, publié par voie de mention à l'Annexe au Moniteur belge du 23 juin 2022 sous le numéro 22074530 et au greffe du tribunal de l'Entreprise du Brabant wallon pour la société anonyme « TETRYS », le 15 juin 2022, publié par voie de mention à l'Annexe au Moniteur belge du 23 juin 2022 sous le numéro 22074527.

A l'unanimité, l'assemblée dispense le président de donner lecture du projet de fusion dont question à l'ordre du jour, les actionnaires reconnaissent avoir eu parfaite connaissance de celui-ci ainsi que des autres documents visés par la loi, plus d'un mois avant la date de la présente assemblée.

Le Président confirme que l'ensemble des formalités préalables prévues par les articles 12 :50 à 12 :58 du Code des Sociétés et des Associations ont bien été correctement accomplies par les sociétés « GROWNERS » et « TETRYS », toutes deux préqualifiées.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

Deuxième résolution : Constatation

L'assemblée générale constate que l'opération visée entre dans le cadre de l'article 12 :7 du Code des Sociétés et des Associations, et que ne s'appliquent donc pas les textes légaux visés à l'article 12 :13, 2° et 3° du Code des Sociétés et des Associations, et que seules s'appliquent les formalités prévues par les articles 12 :50 à 12 :58 du Code des Sociétés et des Associations.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

Troisième résolution : Fusion

3.1. Conformément au projet de fusion susvanté et sous réserve de la réalisation de la fusion et du transfert, l'assemblée générale décide la fusion par absorption par la présente société, de la société anonyme « TETRYS », ayant son siège en Région wallonne (à 1380 Lasne, Chaussée de Louvain, 431 Bâtiment F), numéro d'entreprise 0891.148.304 RPM Brabant wallon, société absorbée, par voie de transfert par cette dernière, par suite de sa dissolution sans liquidation, de l'intégralité de son patrimoine actif et passif, rien excepté ni réservé, ne donnant lieu à aucune création ni attribution d'actions de la société absorbante, ni au paiement d'aucune somme en espèces ou autrement, mais bien à l'annulation des actions émises par la société absorbée.

Toutes les opérations réalisées par la société absorbée depuis le 1er octobre 2021 à zéro heure seront considérées, du point de vue comptable et fiscal, comme accomplies pour le compte de la société absorbante, et ce conformément aux conditions contenues dans le projet de fusion précité, à charge pour cette dernière de payer tout le passif de la société absorbée, d'exécuter tous les engagements et obligations, de payer et supporter tous les frais, impôts et charges quelconques résultant de la fusion, et de la garantir contre toutes actions.

Etant précisé que :

a) du point de vue comptable, les opérations de la société absorbée seront considérées comme accomplies pour le compte de la société absorbante à dater du 1er octobre 2021, à zéro heure;

Mentionner sur la dernière page du **Volet B** : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

b) en conséquence, les différents éléments de l'actif et du passif de la société absorbée seront transférés dans la comptabilité de la société absorbante à la valeur pour laquelle ils figurent dans la comptabilité de la société absorbée, à la date du 30 septembre 2021 à vingt-quatre heures, à l'exception des différents éléments de ses capitaux propres qui seront annulés en contrepartie de l'annulation, lors du transfert de son patrimoine, des actions de la société absorbée détenues par la société absorbante.

c) en application des articles 12 :13, alinéa 2, et 12 :57 du Code des Sociétés et des Associations, aucune action de la société absorbée ne peut être attribuée à la société absorbante elle-même, en échange des actions qu'elle détient dans la société absorbée, dissoute sans liquidation. En conséquence, le transfert de l'intégralité du patrimoine de la société absorbée, dissoute sans liquidation, ne donne lieu à aucune création ni attribution d'action de la société absorbante, ni au paiement d'aucune soule en espèces ou autrement ;

d) L'assemblée générale extraordinaire de la société anonyme « TETRYS » a, aux termes du procès-verbal dressé par le notaire soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, décidé sa fusion avec la présente société, conformément au projet de fusion précité par voie de transfert à la présente société, par suite de dissolution sans liquidation de ladite société, de l'intégralité de son patrimoine, tant activement que passivement.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

3.2. Description du patrimoine transféré et conditions du transfert.

A l'instant intervient, la société à responsabilité limitée « VS MANCO », ayant son siège à 1300 Wavre, rue Joseph Sneessens, 15, numéro d'entreprise 0699.689.209 RPM Brabant wallon, représentée par son administrateur Monsieur SCHOBENS Vincent Louis Marie Ghislain, domicilié à Wavre, rue Joseph Sneessens, 15, ici représentée par Monsieur LARTIGUE Maxime Jean Daniel Marie, collaborateur de l'étude des notaires associés Jean-Frédéric Vigneron et Laurent Vigneron, à Wavre, et faisant élection de domicile en l'étude, en vertu d'une procuration sous signature privée en date du 26 août 2022, qui demeure ci-annexée, agissant conformément à la délégation de pouvoirs lui conférée par l'assemblée générale extraordinaire de la société anonyme « TETRYS », préqualifiée, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire soussigné ce jour, antérieurement aux présentes.

Lequel, après avoir entendu lecture de tout ce qui précède, déclare que le patrimoine de la société anonyme « TETRYS », préqualifiée, est transféré aux conditions reprises ci-après.

a) Description du patrimoine transféré

Vu l'absence de rapport révisoral,

A./ le notaire soussigné est requis d'acter que le patrimoine de la société absorbée sera transféré à la date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société absorbante « GROWNERS » aura approuvé la fusion, avec tous les éléments le composant à cette même date et en tenant par ailleurs compte de l'effet rétroactif du point de vue comptable à la date du 1er octobre 2021 à zéro heure.

B./ l'assemblée générale déclare que depuis la date du 1er octobre 2021 à zéro heure, la situation comptable de la société absorbée n'a pas enregistré de modifications sensibles, à l'exception des mutations immobilières dont la société absorbante déclare avoir été informée par la société absorbée, et pour lesquelles la société absorbée a donné mandat à la société à responsabilité limitée « VS MANCO », préqualifiée, pour fournir tout complément d'information à la société absorbante.

C./ Ce transfert comprend en outre les éléments incorporels tels que dénomination, droit au bail, relations commerciales, contrats et marchés en cours, organisation technique, commerciale, administrative et know-how.

D./ Le fonds de commerce transféré est quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées généralement quelconques et n'est grevé d'aucune inscription ou transcription hypothécaire et qu'aucun élément du fonds de commerce n'est grevé de nantissement et qu'elle n'a conféré aucun mandat hypothécaire concernant ledit fonds de commerce transféré.

E./ Biens immeubles :

1) Le patrimoine de la société absorbée « TETRYS », préqualifiée, comprend les biens immeubles suivants, dont le transfert fera l'objet d'une transcription :

1/ COMMUNE DE SINT-PIETERS-LEEUEW – SEPTIEME DIVISION - RUISBROEK

Dans un immeuble de bureaux dénommé « RUISBROEK OFFICES », sur et avec terrain, sis Humaniteitslaan, 65, cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 0267A3P0000, pour une contenance de trente ares trente-deux centiares (30a 32ca) :

° AU REZ-DE-CHAUSSEE :

1) Un espace de bureau, étant l'ESPACE DE BUREAU 0.1, sis au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace de bureau avec deux blocs sanitaires ;

b) en copropriété et indivision forcée : mille trois cent quatre-vingt-trois / dix millièmes (1.383/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0001

° AU PREMIER ETAGE :

2) Un espace de bureau, étant l'ESPACE DE BUREAU 1.1, sis au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace de bureau proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent dix / dix millièmes (410/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0003

3) Un espace de bureau, étant l'ESPACE DE BUREAU 1.2, sis au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace de bureau avec deux blocs sanitaires ;

b) en copropriété et indivision forcée : mille cent cinquante-deux / dix millièmes (1.152/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0004

4) Un espace de bureau, étant l'ESPACE DE BUREAU 1.3, sis au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace de bureau proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent dix / dix millièmes (410/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0005

5) Un espace de bureau, étant l'ESPACE DE BUREAU 1.4, sis au premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace de bureau avec deux blocs sanitaires ;

b) en copropriété et indivision forcée : mille cent cinquante-deux / dix millièmes (1.152/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0006

° AU DEUXIEME ETAGE :

6) Un espace de bureau, étant l'ESPACE DE BUREAU 2.1, sis au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace de bureau proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-neuf / dix millièmes (399/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0007

7) Un espace de bureau, étant l'ESPACE DE BUREAU 2.2, sis au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace de bureau avec deux blocs sanitaires ;

b) en copropriété et indivision forcée : mille cent soixante-six dix millièmes (1.166/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0008

8) Un espace de bureau, étant l'ESPACE DE BUREAU 2.3, sis au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace de bureau proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-neuf dix millièmes (399/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0009

9) Un espace de bureau, étant l'ESPACE DE BUREAU 2.4, sis au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace de bureau avec deux blocs sanitaires ;

b) en copropriété et indivision forcée : mille cent soixante-six dix millièmes (1.166/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0010

° AU TROISIEME ETAGE :

10) Un espace, étant l'ESPACE 3.1, sis au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre dix millièmes (204/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain ;

c) en usage privatif et exclusif : une plateforme adjacente telle que reprise en hachuré rouge au plan établi par le géomètre-expert Jean-Luc Hanneesse, à 1180 Uccle, rue Vanderkindere, 467, le 20 décembre 2021, resté annexé à l'acte de base dont question ci-après.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0011

11) Un espace, étant l'ESPACE 3.2, sis au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'espace proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq cent vingt et un dix millièmes (521/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain ;

c) en usage privatif et exclusif : une plateforme adjacente telle que reprise en hachuré vert au plan établi par le géomètre-expert Jean-Luc Hanneesse, à 1180 Uccle, rue Vanderkindere, 467, le 20 décembre 2021, resté annexé à l'acte de base dont question ci-après.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 267 B 3 P0012

° EMPLACEMENTS DE PARKING EXTERIEURS

Quarante-cinq (45) emplacements de parkings extérieurs numérotés 1 à 21, et 32 à 55, étant les lots P1 à P21, et P32 à P55, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking, tel que repris au plan dont question ci-après et délimité au sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq dix millièmes (5/10.000èmes) dans les parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Identifiants parcellaires réservés :

Emplacement de parking Identifiant parcellaire: P1 A 267 B 3 P0013, P2 A 267 B 3 P0014, P3
A 267 B 3 P0015, P4A 267 B 3 P0016, P5 A 267 B 3 P0017, P6 A 267 B 3 P0018, P7 A 267 B 3
P0019, P8A 267 B 3 P0020, P9 A 267 B 3 P0021, P10 A 267 B 3 P0022, P11 A 267 B 3 P0023, P12
A 267 B 3 P0024, P13 A 267 B 3 P0025, P14 A 267 B 3 P0026, P15 A 267 B 3 P0027, P16 A
267 B 3 P0028, P17 A 267 B 3 P0029, P18 A 267 B 3 P0030, P19 A 267 B 3 P0031, P20 A 267 B 3
P0032, P21A 267 B 3 P0033, P32 A 267 B 3 P0044, P33 A 267 B 3 P0045, P34 A 267 B 3 P0046, P35
A 267 B 3 P0047, P36 A 267 B 3 P0048, P37 A 267 B 3 P0049, P38 A 267 B 3 P0050, P39 A

267 B 3 P0051, P40 A 267 B 3 P0052, P41 A 267 B 3 P0053, P42 A 267 B 3 P0054, P43 A 267 B 3 P0055, P44A 267 B 3 P0056, P45 A 267 B 3 P0057, P46 A 267 B 3 P0058, P47 A 267 B 3 P0059, P48 A 267 B 3 P0060, P49 A 267 B 3 P0061, P50 A 267 B 3 P0062, P51 A 267 B 3 P0063, P52 A 267 B 3 P0064, P53 A 267 B 3 P0065, P54 A 267 B 3 P0066, P55 A 267 B 3 P0067

Tels que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base reçu le 18 mars 2022, par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Asse le 1er avril suivant, sous la formalité 78-T-01/04/2022-03225.

Ci-après dénommés « LE(S) BIEN(S) SUB 1/ »

2/ VILLE D'ENGHIEN - deuxième division - MARCQ

Dans un ensemble de terres sises aux lieux-dits « Champ d'Humbecq » et « Champ de la Maladrerie », une parcelle de terrain cadastrée d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0281BP0000 pour une contenance de quatre-vingt-cinq ares soixante-cinq centiares (85a 65ca).

Telle que cette parcelle est délimitée sous teinte grise et sous l'intitulé « NOUVELLE PARCELLE 2 » au plan de mesurage et de bornage dressé par le géomètre-expert immobilier Gilles ROGER, à 7500 Tournai, rue de l'Escalette, 37 en date du 30 octobre 2017, resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, à l'intervention du notaire Laurent Devreux, à Lessines, le 27 décembre 2017, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Mons 2, le 11 janvier 2018, sous la formalité 41-T-11/01/2018-00261.

Revenu cadastral non indexé selon extrait : 73,00 euros.

Ci-après dénommée « LE(S) BIEN(S) SUB 2/ »

3/ COMMUNE DE SOMME-LEUZE - sixième division - SINSIN

Une parcelle de terrain à bâtir, étant le lot 8a d'un lotissement sis à front de la rue des Spiroux, au lieu-dit « Entre deux Eaux », cadastrée selon titre section H partie des numéros 235, 237/B, 238/F et 246 partie A, pour une contenance de neuf ares vingt-cinq centiares (9a 25ca) et ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé section H numéro 0235KP0000.

Tel que ledit bien se trouve plus amplement décrit sous le lot 8a au procès-verbal de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Jean-François ROSSIGNOL, géomètre-expert immobilier, le 16 avril 2019, plan enregistré dans la base de données des plans de délimitation du cadastre sous le numéro de référence 91119-10119.

Revenu cadastral non indexé selon extrait : 6,00 euros.

Ci-après dénommée « LE(S) BIEN(S) SUB 3/ »

4/ COMMUNE DE VIRTON - quatrième division - LATOUR

Un ensemble d'un tenant, composé de terres et prés d'une contenance d'après titre de 7 hectares 78 ares 58 centiares sis aux lieux-dits « A LAVEAU », « PERTRISAU » et « A L'ENCLOS », cadastré d'après titre section A numéros :

293 A (pré) pour une contenance de 22 ares 60 centiares ;

280 E (pâturage) pour une contenance de 3 hectares 41 ares 93 centiares ;

280 L (chemin) pour une contenance de 19 ares 84 centiares ;

282 N (terre) pur une contenance de 3 hectares 94 ares 21 centiares,

et dont il y a lieu de déduire l'emprise d'une contenance de 9 ares 21 centiares prise dans la parcelle cadastrée comme pâture au lieu-dit « A PERTRISAU », cadastrée ou l'ayant été section A numéro 280 C, telle que cette emprise est délimitée et teinte en gris sous le numéro un au plan numéro G/80/N88/13-85045 dressé le 6 mars 1990 par Monsieur Jacques, ingénieur principal des Ponts et Chaussées à Arlon, plan resté annexé à l'acte de cession de ladite emprise reçu par Monsieur Charles Perreux, commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Neufchâteau, agissant au nom et pour compte de la Région Wallonne, le 24 septembre 1990, transcrit au bureau des hypothèques d'Arlon le 15 octobre suivant, volume 5684 numéro 35,

et d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, numéros :

• « A LAVEAU » (pré) 0293AP0000, pour une contenance de 22 ares 60 centiares ;

• « A L'ENCLOS » (terre) 0282NP0000, pour une contenance de 3 hectares 94 ares 21 centiares ;

• « A PERTRISAU » (pâturage) 0280TP0000, pour une contenance de 3 hectares 52 ares 56 centiares,

Soit une contenance totale d'après cadastre de 7 hectares 69 ares 37 centiares.

Revenu cadastral non indexé total d'après extrait : 286,00 euros.

Ci-après dénommé « LE(S) BIEN(S) SUB 4/ »

Ci-après dénommés ensemble « LE(S) BIEN(S) ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Biens prédécrits sub 1/ :

Les biens prédécrits sub 1/ appartiennent à la société anonyme "TETRYS" pour les avoir acquis de la société anonyme "IMMORING RUISBROEK", suivant acte reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, à l'intervention du notaire associé Jan Coppens, à Vosselaar, le 17 septembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Asse le 23 septembre suivant, sous la formalité 78-T-23/09/2020-07732.

Les biens prédécrits appartenant à la société anonyme "IMMORING RUISBROEK", préqualifiée, en vertu de l'apport de la société anonyme "IMMORING ANTWERP", ayant son siège à Brasschaat, aux termes du procès-verbal de constitution par voie de scission partielle de la société anonyme "IMMORING RUISBROEK", ayant son siège à Brasschaat, dressé par le notaire Filip Michel à Hoogstraten, substituant son confrère, Maître Jan Coppens, à Vosselaar, le 26 février 2016, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique Asse le 21 mars suivant, sous la formalité 78-T-21/03/2016-02529.

Lesdits biens appartenaient en pleine propriété à la société anonyme "IMMORING ANTWERP", comme suit :

- par acte passé devant le notaire Jozef Coppens, à Vosselaar, à l'intervention du notaire Lucas Boels à Bruxelles, le 23 décembre 1999, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique Asse (anciennement, septième bureau des hypothèques à Bruxelles), le 11 janvier suivant, livre 4744 numéro 3, la société privée à responsabilité limitée "BUREAU D'ETUDES DE PROMOTION ET DE GERANCES IMMOBILIERES", en abrégé "BUPROGERIM", a vendu le bien pour quatre-vingts pour cent (80%) à la société "IMMORING ANTWERPEN", et pour vingt pour cent (20%) à la société privée à responsabilité limitée "RIFRAK", ayant son siège à Brasschaat. La société privée à responsabilité limitée "BUREAU D'ETUDES DE PROMOTION ET DE GERANCES IMMOBILIERES", en abrégé "BUPROGERIM", préqualifiée, était propriétaire desdits biens, partie, depuis plus de trente ans à compter des présentes, et partie, pour les avoir acquis de Madame TIMMERMANS Joanna Catharina, veuve non remariée de Monsieur VANDENBOSCH Guillaume, à Sint-Pieters-Leeuw, et de Monsieur VANDENBOSCH Jan Lodewijk, époux de Madame WINNE Frida, à Sint-Pieters-Leeuw, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Philippe Lagae, à Bruxelles, le 14 septembre 1994, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique Asse (anciennement, septième bureau des hypothèques à Bruxelles), le 21 septembre suivant, volume 3572 numéro 4. Ledit bien appartenait à Madame TIMMERMANS Joanna et Monsieur VANDENBOSCH Jan, prénommés, depuis plus de trente ans à compter des présentes ;

- aux termes de l'acte reçu par Monsieur Filip KETS, inspecteur premier titulaire, commissaire du comité d'achat Bruxelles II, le 14 janvier 2002, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique Asse (anciennement, septième bureau des hypothèques à Bruxelles), le 5 mars suivant sous la formalité 78-T-05/03/2002-01389, la Région flamande a vendu dans la même proportion une partie des biens immobiliers décrits ci-dessus. Cette dernière en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes ;

- par acte passé devant le notaire Jozef Coppens, à Vosselaar, le 16 juillet 2008, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique Asse (anciennement, septième bureau des hypothèques à Bruxelles), le 8 août suivant, sous la formalité 78-T-08/08/2008-06631, la société "RIFRAK", précitée, a cédé ses droits indivis, acquis dans les deux actes précités, à la société "IMMORING ANTWERPEN", précitée, qui en est ainsi devenue pleinement propriétaire.

Bien prédécrit sub 2/ :

Le bien prédécrit sub 2/ appartient à la société anonyme « TETRYS », société absorbée, pour l'avoir acquis de l'INTERCOMMUNALE DE DEVELOPPEMENT DES ARRONDISSEMENTS DE TOURNAI, D'ATH et DES COMMUNES AVOISINANTES sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée en abrégé "IDETA" ayant son siège à Tournai, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, à l'intervention du notaire Laurent Devreux, à Lessines, le 27 décembre 2017, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Mons 2, le 11 janvier 2018, sous la formalité 41-T-11/01/2018-00261.

L'INTERCOMMUNALE DE DEVELOPPEMENT DES ARRONDISSEMENTS DE TOURNAI, D'ATH et DES COMMUNES AVOISINANTES, en abrégé "IDETA", préqualifiée, était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la manière suivante :

- pour la parcelle anciennement cadastrée selon titre section B partie du numéro 122/B : pour l'avoir acquise de Madame HENDRICKX Rosée Marie Ghislaine, à Enghien, aux termes d'un acte reçu par Madame Nathalie Royet, Inspecteur Principal d'Administration fiscale, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Mons, le 7 mai 2002, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 7 juin suivant sous la formalité 41-T-07/06/2002-04443.

Le bien prédécrit appartenait depuis plus de trente ans à compter des présentes à la communauté ayant existé entre Monsieur HENDRICKX Victor, et son épouse Madame DECOSTER Maria, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Tel, à Enghien, le 29 mars 1954, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 19 mai suivant, volume 1216, numéro 18.

Monsieur HENDRICKX Victor est décédé le 30 septembre 1964, sa succession comprenant notamment la moitié du bien prédécrit, est échue à son conjoint survivant, Madame DECOSTER Maria, en vertu des dispositions du contrat de mariage passé le 18 octobre 1922 devant le notaire Carroen, à Enghien.

Madame DECOSTER Maria est décédée le 18 décembre 1987, sa succession comprenant la totalité du bien est échue légalement à sa fille, Madame HENDRICKX Rosée.

- pour la parcelle anciennement cadastrée selon titre section B partie du numéro 124/C : pour l'avoir acquise de Monsieur BILTERYS Michel Albert Marie Ghislain, à Herne, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Serge Petracca, Inspecteur Principal d'Administration fiscale, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Mons, le 3 octobre 2000, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 8 novembre suivant, volume 7425, numéro 18.

Monsieur BILTERYS Michel, prénommée, était propriétaire du bien prédécrit depuis plus de trente ans à compter des présentes.

- pour la parcelle anciennement cadastrée selon titre section B partie du numéro 201/B : pour l'avoir acquise de Monsieur COENS Paul Cyril Joseph, à Silly, aux termes d'un acte reçu par Madame Nathalie Royet, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Mons, le 3 avril 2002, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 6 mai suivant sous la formalité 41-T-06/05/2002-03560.

Monsieur COENS Paul était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur LAMBERT Jean aux termes d'un acte reçu le 16 mai 1989 par les notaires Van Laer, à Herne et Pierard, à Marche-en-Famenne, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 12 juin suivant, volume 5239 numéro 24.

Monsieur LAMBERT Jean était propriétaire du bien prédécrit depuis plus de trente ans à compter des présentes.

- pour la parcelle anciennement cadastrée selon titre section B partie du numéro 205/A: pour l'avoir acquise de 1/ Monsieur DEVUYST Marcel Roger Emile Marie Ghislain, à Cerfontaine, 2/ Monsieur DEVUYST Pierre

Gaston Marie Ghislain, à Walcourt, 3/ Madame DEVUYST Jeannine Thérèse Marie Ghislaine, à Couvin, 4/ Madame DEVUYST Paulette Julie Marie Ghislaine, à Couvin, 5/ Madame DEVUYST Paule Simone Marie Ghislaine, à Couvin, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Serge Petracca, Inspecteur Principal d'Administration fiscale, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Mons, le 17 mai 2000, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 3 juillet suivant, volume 7346, numéro 15.

A l'origine et depuis plus de trente ans à compter des présentes, le bien prédécrit appartenait à Monsieur DEVUYST Maurice pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Claeys, à Enghien.

Monsieur DEVUYST Maurice alors veuf de Madame MEERT Adèle est décédé le 8 juin 1991. Sa succession comprenant la totalité en pleine propriété du bien prédécrit est échue pour un cinquième à chacun de ses cinq enfants, à savoir : Messieurs DEVUYST Marcel et Pierre et Mesdames DEVUYST Paulette, Jeannine et Paule.

-pour la parcelle anciennement cadastrée selon titre section B partie du numéro 203/A : pour l'avoir acquise du Centre Public d'Aide Social d'Enghien, à Enghien, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Serge Petracca, Inspecteur Principal d'Administration fiscale, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Mons, le 24 mai 2000, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 3 juillet suivant, volume 7345, numéro 17.

Le bien prédécrit appartenait depuis plus de trente ans à compter des présentes à la Commission d'Assistance publique de Marcq-Lez-Enghien.

Suite à la loi du 30 décembre 1975 portant fusion des communes et par suite de la loi du 8 juillet 1976 organique des Centres publics d'aide Sociale publiée au Moniteur belge respectivement le 31 décembre 1975 et le 8 août 1976, le Centre public d'Aide Sociale de la Ville d'Enghien a succédé à tous les biens, droits, charges et obligations de la Commission d'Assistance publique de la Commune de Marcq-Lez-Enghien.

-pour la parcelle anciennement cadastrée selon titre section B partie du numéro 202/A : pour l'avoir acquise de 1/ Monsieur DECOOMAN Emile Léonce Ghislain, à Leuze-en-Hainaut, 2/ Monsieur DECOOMAN Joseph Charles, à Herne, 3/ Mademoiselle DECOOMAN Marcelle Clémentine Ghislaine, à Herne, 4/ Monsieur DECOOMAN Marcel, à Enghien et 5/ Madame MERTENS Lucia Ludovica, à Herne, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Serge Petracca, Inspecteur Principal d'Administration fiscale, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Mons, les 14 mars, 14 avril et 18 avril 2000, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 3 juillet suivant, volume 7354, numéro 18.

A l'origine et depuis plus de trente ans à compter des présentes, le bien prédécrit appartenait à la communauté ayant existé entre les époux DECOOMAN Josephus-PEETERMANS Clémentine pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu le 16 novembre 1927 par le notaire Carlier, à Enghien.

Monsieur DECOOMAN Josephus est décédé le 8 février 1968. Sa succession comprenant une moitié en pleine propriété du bien prédécrit est échue pour la totalité en usufruit à son épouse survivante en vertu des dispositions contenues dans une donation entre époux, enregistrée, et le surplus à ses deux enfants, à savoir, Messieurs DECOOMAN Albertus et Marcel.

Madame PEETERMANS Clémentine est décédée le 4 janvier 1973. Sa succession comprenant une moitié en pleine propriété du bien prédécrit est échue pour la moitié en pleine propriété à chacun de ses deux enfants susnommés. L'usufruit qu'elle détenait sur les biens a pris fin par son décès.

Monsieur DECOOMAN Albertus est décédé le 12 août 1988. Sa succession comprenant une moitié en pleine propriété du bien prédécrit est échue pour la totalité en usufruit à son épouse survivante, Madame MERTENS Lucia, prénommée en vertu des dispositions contenues dans leur contrat de mariage reçu le 18 octobre 1944 par le notaire Choppinet, à Enghien, et le surplus à ses trois enfants, à savoir Mademoiselle DECOOMAN Marcelle, Messieurs DECOOMAN Joseph et Emile.

-Pour la parcelle prise d'après titre dans une voirie communale, non cadastrée selon titre section B partie des chemins numéros 37, 3 et 2 : pour l'avoir acquis de la Ville d'Enghien, à Enghien, aux termes d'un acte reçu par Madame Nathalie Royet, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Mons, le 25 mars 2004, transcrit au bureau des hypothèques de Mons le 25 avril suivant sous la formalité 41-T-25/04/2004-05072.

La Ville d'Enghien (anciennement Commune de Marcq) était propriétaire du bien prédécrit depuis plus de trente ans à compter des présentes.

Bien prédécrit sub 3/ :

La société anonyme « TETRYS » a déclaré être propriétaire du bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Madame LABAR Fabienne, Madame LABAR Sabine, Madame LABAR Maryline, Monsieur PIROTTE Pol, Monsieur LABAR Alain, Madame DEBATTY Danielle, Madame LABAR Isabelle, Madame LABAR Joëlle, Madame LABAR Valérie, Madame LABAR Annie, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Bernard Houet, à Wavre, à l'intervention du notaire Patricia Van Bever, à Ciney, le 12 août 2008, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant, le 19 août suivant, sous le numéro de dépôt 31-T-19/08/2008-08598.

* bien anciennement cadastré numéro 235

A l'origine, ce bien appartenait à Monsieur LABAR Armand, Joseph, Ghislain, né à Chapois le vingt septembre mil neuf cent huit, époux de Madame ENGLEBERT Yvonne, Marie, Joseph, Ghislaine, pour les avoir acquis de Madame GENGOUX Marie, Henriette, de Monsieur GENGOUX Célestin, Henri, Joseph, de Monsieur CORBIAU Jean, Albert, Joseph, Célestin et de Monsieur CORBIAU Léon, Albert, Joseph, Célestin, Ghislain, aux termes de l'acte reçu par le Notaire Henri DUBOIS de Rochefort le dix-sept octobre mil neuf cent cinquante-sept.

* biens anciennement cadastrés numéros 238F, 246A et 237B

A l'origine, ces biens appartenaient à Monsieur LABAR Armand et à son épouse Madame ENGLEBERT Yvonne, précitées, pour les avoir acquis de Monsieur LABAR Aimé et de son épouse dame CLARENNA

Flôrestine, aux termes d'un acte de cession reçu par le Notaire ACKERMANS de Ciney le huit mars mil neuf cent cinquante-cinq.

* biens anciennement cadastrés numéros 235, 238F, 246A et 237B

Monsieur Armand LABAR susnommé, est décédé le quatorze novembre mil neuf cent septante-six, et sa succession est échue, aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par le Notaire Misson, à Ciney, le six septembre mil neuf cent septante-six, pour totalité en usufruit à son épouse survivante, Madame Yvonne ENGLEBERT susnommée, et pour le surplus à ses quatre enfants, savoir : 1°) LABAR Marie, Léonie, Julia, née à Ciney, le huit novembre mil neuf cent trente-huit, épouse de Monsieur PIROTTE Maurice ; 2°) Monsieur LABAR Aimé, Lucien, Joseph, Ghislain, né à Ciney, le sept mars mil neuf cent quarante-deux ; 3°) LABAR Joseph Alphonse Ghislain, à Kraainem, et 4°) LABAR Annie, comparante susnommée, et ses sept petits-enfants, enfants de LABAR Pol, prédécédé, savoir : 1°) LABAR Jean-Pol, Armand, René, Ghislain, né à Ciney, le trente-et-un janvier mil neuf cent cinquante-neuf ; 2°) LABAR Rita Marie Josette Ghislaine, à Patignies ; 3°) LABAR Michel Georges Aimé Ghislain, à Chapois-Leignon ; 4°) LABAR Fabienne ; 5°) LABAR Sabine ; 6°) LABAR Alain, et 7°) LABAR Maryline.

Monsieur Jean-Pol LABAR susnommé, est décédé le vingt-sept novembre mil neuf cent septante-huit, et sa succession est échue pour un quart à sa mère, Madame LEGROS Juliana, Andrée, Marie, Madeleine, Ghislaine, née à Haltinne, le deux août mil neuf cent trente-huit, veuve de Monsieur LABAR Pol, et pour trois quarts à ses six frères et sœurs, Rita, Michel, Fabienne, Sabine, Alain et Maryline LABAR susnommés.

Madame Marie LABAR susnommée, alors veuve de Monsieur Maurice PIROTTE, est décédée le vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante-trois, et sa succession est échue pour totalité à son fils, Monsieur Pol PIROTTE, suivant testament olographe daté du dix-sept juin mil neuf cent nonante-deux, déposé au rang des minutes du Notaire Amory, à Louveigné, le vingt-sept décembre mil neuf cent nonante-trois.

Madame Juliana LEGROS susnommée, est décédée le vingt-six mai mil neuf cent nonante-cinq, et sa succession est échue à ses six enfants, Rita, Michel, Fabienne, Sabine, Alain et Maryline LABAR susnommés.

Monsieur Aimé LABAR susnommé, est décédé le sept octobre mil neuf cent nonante-cinq, et sa succession est échue pour totalité en usufruit (éventuel) à son épouse survivante, Madame Danielle DEBATTY, et pour le surplus à ses trois enfants, Isabelle, Joëlle et Valérie LABAR, susnommée.

Madame ENGLEBERT Yvonne, prénommée, est décédée le premier mai deux mil huit.

Sa succession fut échue à concurrence de 1/5 par ses deux enfants LABAR Joseph et Annie, susnommés, et par son petit-fils Monsieur Pol PIROTTE, prénommé ; 1/5 ensemble par les six enfants de Monsieur Pol LABAR, à savoir Rita, Michel, Fabienne, Sabine, Alain et Maryline LABAR, susnommés, et 1/5 en nue-propriété par les filles de Monsieur Aimé LABAR, Isabelle, Joëlle et Valérie LABAR, susnommés et 1/5 en usufruit par son épouse Madame Danielle DEBATTY, prénommée.

Aux termes d'un acte de partage intervenu entre Madame LABAR Maryline, Monsieur PIROTTE Pol, Monsieur LABAR Alain, Madame DEBATTY Danielle, Madame LABAR Isabelle, Madame LABAR Joëlle, Madame LABAR Valérie, Madame LABAR Annie, prénommés, et Madame LABAR Rita, Messieurs LABAR Michel et Joseph reçu le 12 août 2008 par le notaire Patricia van Bever, à Ciney, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant le 3 septembre suivant sous le numéro de dépôt 31-T-03/09/2008-09131, Mesdames et Messieurs Fabienne, Sabine, Alain, Maryline, Isabelle, Joëlle, Valérie et Annie LABAR et Pol PIROTTE et Danielle DEBATTY se sont vus attribués ledit bien.

Biens prédécrits sub 4/ :

Les biens prédécrits sub 4/ appartiennent à la société anonyme « TETRYS » pour les avoir acquis de 1/ Madame DEBONTRIDDER Colette Marie Jeanne Ghislaine, née à Florenville le 4 février 1948, épouse de Monsieur GEOFFROY Daniel René et 2/ Madame DEBONTRIDDER Jeannine Anne Ghislaine, née à Virton le 29 décembre 1951, épouse de Monsieur BODSON Philippe Robert, aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, à l'intervention de Maître François Culot, notaire à Virton, le 27 août 2014, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon, le 28 août suivant, sous la formalité 30-T-28/08/2014-03735.

Originellement, ledit bien appartenait aux époux DEBONTRIDDER Charles et GRUSLIN Eva pour l'avoir acquis aux termes d'actes reçus par le notaire Jean Culot, à Virton, le 8 décembre 1978 et le 21 décembre 1978.

Aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Jean Culot le 21 janvier 1987, transcrit au bureau des hypothèques d'Arlon le 4 février suivant, volume 5370 numéro 21, les époux DEBONTRIDDER-GRUSLIN ont donné la nue-propriété dudit bien à concurrence d'une moitié indivise à chacune de leurs deux filles DEBONTRIDDER 1) Colette et 2) Jeannine, prénommées, se réservant l'usufruit sur la tête du survivant d'eux.

Monsieur Charles DEBONTRIDDER est décédé le 15 juin 2000, entraînant accroissement de l'usufruit sur la tête de Madame Eva GRUSLIN.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire François Culot, à Virton, le 14 février 2009, transcrit au bureau des hypothèques d'Arlon le 19 février suivant, sous le numéro de dépôt 30-T-19/02/2009-00828, Madame Eva GRUSLIN a renoncé purement et simplement à l'usufruit sur ledit bien.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire François Culot, à Virton, le 19 avril 1996, transcrit au bureau des hypothèques d'Arlon le 26 avril suivant, volume 6192 numéro 28, Mesdames Colette et Jeannine DEBONTRIDDER ont vendu à l'Administration communale de Virton le bien suivant, savoir sur la commune de Virton, quatrième division (Latour), dans un ensemble de terrains situé en lieux-dits « A Petrisau » et « A l'Enclos », à extraire des parcelles cadastrées section A numéros 282 B et 280 C, d'une contenance totale d'après mesurage de un hectare septante-cinq ares trente centiares, une bande de terre d'une contenance d'environ un are trente centiares, telle que reprise en pointillé au plan dressé par Monsieur Marc Robaye, architecte-urbaniste à Saint Pierre (Libramont-Chevigny) le 30 novembre 1989, plan qui est resté annexé à l'acte de division-lotissement reçu par le notaire Jean Culot, à Virton, le 19 février 1991, transcrit au bureau des

hypothèques d'Arlon le 7 mars suivant volume 5721 numéro 11. Ladite bande est située entre les lot douze, treize et quatorze du lotissement d'une part et la voirie communale d'autre part.

1. Etat des biens – Conditions particulières – Servitudes et mitoyennetés :

Les biens prédécrits sont transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement, bien connu de la société absorbante, sans recours contre la société absorbée du chef de vétusté ou mauvais état des bâtiments, défauts de construction, vices apparents ou cachés, vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes qui peuvent les avantager ou les grever, sauf pour la société absorbante à se prévaloir des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans l'intervention de la société absorbée ni recours contre elle.

La société absorbante viendra à tous les droits et obligations de la société absorbée relativement aux mitoyennetés ainsi qu'aux conditions particulières et servitudes pouvant figurer dans les titres de propriété de la société absorbée, à savoir :

Biens prédécrits sub 1/ : l'acte reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, à l'intervention du notaire associé Jan Coppens, à Vosselaar, le 17 septembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Asse le 23 septembre suivant, sous la formalité 78-T-23/09/2020-07732, qui stipule notamment textuellement ce qui suit :

"De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel(s), zijnde wat het goed sub 1/ betreft, de akte verleden voor notaris Filip Michoel, te Hoogstraten, vervangende zijn wettelijk belet ambtgenoot Meester Jan Coppens, te Vosselaar, op 26 februari 2016, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Asse op 21 maart daarna, onder formaliteit 78-T-21/03/2016-02529, en wat de erpachtrechten betreft, de akte verleden voor notaris André Philips, te Koekelberg, met tussenkomst van notaris Jozef Coppens, te Vosselaar, op 9 oktober 2000, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Asse (destijds, zevende hypotheekkantoor te Brussel), op 20 november daarna, boek 5015, nummer 2 en de akte akte verleden voor notaris Pierre Lebon te Brussel, met tussenkomst van notaris Tom Coppens, te Vosselaar, op 20 april 2015, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Asse (destijds, zevende hypotheekkantoor te Brussel), op 5 mei daarna, onder formaliteit 78-T-05/05/2015-03708.

In voormelde akte houdende oprichting van de besloten vennootschap "Immorling Ruisbroek" bij wijze van partiële splisting van de vennootschap "Immorling Antwerpen", verleden voor geassocieerde notaris Filip Michoel, te Hoogstraten, vervangende zijn ambtgenoot Jan Coppens, notaris te Vosselaar, op 26 februari 2016, wordt het volgende bedongen, hierna letterlijk overgenomen:

"De overdragende, partieel te splitsen vennootschap verklaart dat ze zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd in voor- of nadeel van de over te dragen goederen, maar dat in haar titel van eigendom volgende erfdienstbaarheden worden vermeld, waarbij verwezen wordt naar een akte verleden voor notaris De Ruydts te Vorst van 14 november 1990, waarin letterlijk vermeld wordt wat volgt.

"Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à leur connaissance il n'en existe pas. Toutefois les vendeurs bénéficieront d'un droit de passage d'une largeur de quatre mètres sur la profondeur du terrain leur restant appartenir, afin de leur permettre l'accès au garage et aux entrées de la maison. Ce droit de passage est exercé à titre gratuit".

De verkrijgende vennootschap treedt dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de overdragende vennootschap."

Bien prédécrit sub 2/ : l'acte de vente reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, à l'intervention du notaire Laurent Devreux, à Lessines, le 27 décembre 2017, transcrit au Bureau Sécurité Juridique Mons 2, le 11 janvier 2018, sous la formalité 41-T-11/01/2018-00261, qui stipule notamment textuellement ce qui suit :

« Le vendeur déclare qu'il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune, sous réserve des conditions particulières suivantes relatives au zoning « QUALITIS ENGHIEU », à savoir :

- Les parties acquéreuse et venderesse déclarent constituer à titre gratuit et perpétuel une zone de servitude en sous-sol pour le passage de câbles et conduites et de passage en surface en vue de l'entretien des installations situées en sous-sol, grevant le lot 2 pour une contenance de 194m², au bénéfice des gestionnaires de câbles et conduites, leurs ayants-droits ou ayant cause. L'emprise de ladite servitude est représentée sous hachures obliques noires au plan établi par GEO S.P.R.L. le 30 octobre 2017 ;

L'entretien de ladite zone de servitude est à charge et aux frais de la partie acquéreuse, à l'exception de l'entretien des câbles et conduites présents en sous-sol, dont l'entretien est à charge et aux frais des gestionnaires respectifs.

CONDITIONS SPÉCIALES DE LA VENTE

ARTICLE 1

L'acquéreur s'engage pour lui et ses ayants-cause à implanter sur le terrain faisant l'objet du présent acte et à exploiter l'activité suivante : activités économiques (mise en œuvre de bâtiments au sein desquels des espaces seront aménagés et vendus au bénéfice d'activités de service, de recherches et de petites industries).

Il s'y interdit toutes implantations autres que les constructions industrielles, d'artisanat et de services.

ARTICLE 2

L'acquéreur s'engage pour lui et ses ayants-cause :

A. à respecter l'interdiction d'exercer un commerce de détail sur ou au sein de l'immeuble objet des présentes, à moins que celui-ci n'ait été préalablement reconnu par l'IDETA comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance.

L'acquéreur reconnaît par ailleurs être parfaitement informé des dispositions reprises à l'Article 82 b) et c) du décret du 2 février 2017. A ce titre, il a fourni à l'IDETA un plan d'investissement ainsi qu'une projection en matière d'emplois à créer ou maintenir au droit du bien vendu, sur lesquels il s'est engagé dans la mesure du

possible –entendons par-là, sans préjudice de la conjoncture économique, du respect des engagements exorbitants de droit commun, etc.

B. L'acquéreur s'engage à transmettre les plans des constructions à ériger à l'IDETA, dans les huit mois du présent acte et les travaux entamés de manière significative dans les deux ans à compter de la date de délivrance du permis.

L'acquéreur a, par ailleurs, l'obligation impérieuse, avant d'introduire lesdits plans - et, plus globalement toute demande de permis d'urbanisme, d'environnement voire de permis unique - auprès des administrations compétentes, d'obtenir l'accord écrit et préalable du vendeur quant à leur contenu.

A ce titre, l'acquéreur transmettra à titre d'information l'ensemble des plans dans le délai susdit et ce, en un exemplaire, par voie postale recommandée ou par dépôt avec récépissé.

Une copie du permis sera transmise à IDETA pour information.

Il est ici expressément stipulé que les engagements prévus au présent article sont des conditions essentielles de la présente vente, sans laquelle elle n'aurait pas été conclue.

ARTICLE 3

L'acquéreur s'engage à respecter les prescriptions légales relatives au rejet des eaux usées et à demander les autorisations de déversement auprès des autorités communales d'Enghien, de l'intercommunale IPALLE S.C.R.L., du Service public de Wallonie, ainsi que de l'IDETA.

ARTICLE 4

1°) La partie acquéreuse s'interdit pour elle-même et ses ayants-cause d'aliéner en tout ou en partie, les biens, objets de la présente vente ainsi que les constructions qui y seraient élevées ou de permettre à un tiers quelconque d'y élever des constructions ou autres ouvrages ou de concéder un droit de superficie ou d'emphytéose ou de louer les dits immeubles sans l'accord éventuellement conditionnel écrit et préalable de l'IDETA.

Pour le cas où l'utilisateur ou l'intermédiaire économique n'utilise pas lui-même le bien, il s'engage à inclure les clauses contenues à l'article 82 du décret du 2 février 2017 et celles établies aux articles 83 et 84 du décret dont question ci-avant dans la convention de mise à disposition à intervenir entre l'utilisateur final et lui-même.

A ce propos et à titre exceptionnel, eu égard à l'activité singulière que la partie acquéreuse s'engage à exercer suivant les dispositions de l'article 1er des présentes conditions, elle sera exonérée d'obtenir l'autorisation préalable de l'IDETA d'aliéner en partie, les biens, objets de la présente vente ainsi que les constructions qui y seraient élevées ou de permettre à un tiers quelconque d'y élever des constructions ou autres ouvrages ou de concéder un droit de superficie ou d'emphytéose ou de louer les dits immeubles, étant entendu qu'elle reconnaît ici expressément que la ou les activité(s) du ou des bénéficiaire(s)devra(ont) être formellement en adéquation avec l'affection prévue au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien. Dans le cas contraire, la présente sera résolue de plein droit aux torts exclusifs de la partie acquéreuse ; cette résolution pouvant être sollicitée auprès de la juridiction ad hoc.

En revanche, dès lors que la partie acquéreuse serait amenée à aliéner le bien vendu dans son intégralité, elle sera tenue d'obtenir l'accord préalable et écrit de l'IDETA à la condition expresse que l'acte d'aliénation reproduise toutes les conditions du présent acte.

Le cas échéant, elle effectuera une demande d'autorisation écrite auprès de l'IDETA, laquelle en accusera réception et transmettra à la partie acquéreuse –son Notaire, ou mandataire dûment désigné pour la représenter- une facture l'invitant à liquider préalablement, sur son compte tiers, le montant destiné à couvrir les frais de gestion exposés. Une fois ces frais effectivement liquidés sur ledit compte, l'IDETA s'engage à lui adresser une réponse circonstanciée dans les 15 (quinze) jours de calendrier de la date de réception de ceux-ci.

2°) Si dans le cadre de l'aménagement des parcs industriels, l'IDETA était amenée à réaliser des travaux d'équipement nécessitant l'utilisation de certaines parcelles de terrains vendues, la partie acquéreuse s'engage suivant demande lui adressée par lettre recommandée, avec un préavis de trois mois, à accorder gratuitement, les servitudes ou concessions nécessaires à cet effet, soit à céder lesdites parcelles étant entendu que dans cette hypothèse, la rétrocession devrait s'opérer quant au prix sans perte, ni profit pour les parties.

D'une manière générale, il est également entendu que lesdites servitudes, concessions ou rétrocessions ne peuvent entraîner aucun inconvénient anormal pour l'acquéreur.

ARTICLE 5 :

Conformément à l'article 82 d) du décret Régional Wallon 2 février 2017 relatif au développement des parcs économiques et de ses arrêtés d'exécution, lorsque l'activité économique n'est pas effective dans le délai de CINQ ans à dater des présentes, sauf autorisation explicite de l'IDETA de prolonger ce délai d'UN an, l'IDETA pourra résilier la présente vente aux torts de la partie acquéreuse.

L'IDETA peut procéder conformément à l'article 83 dudit décret du 2 février 2017 au rachat forcé du bien en cas de cessation de l'activité économique stipulés par l'article 82 ayant été repris ci-avant aux articles deux, trois et quatre.

En cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions reprises aux articles deux, trois et quatre, l'IDETA, partie venderesse se réserve la faculté de provoquer la résolution judiciaire de la vente, étant entendu que tous les frais généralement quelconques y relatifs sont à charge de la partie acquéreuse au présente ses ayant droit ou ayant cause.

ARTICLE 6 : Frais de fonctionnement

A compter de ce jour, l'acquéreur s'engage solidairement et indivisiblement avec ses ayants droit et ayants cause à tout titre, à contribuer aux frais généraux de fonctionnement et d'entretien des espaces publics de la zone dite « Parc Qualitis ».

Pour ce faire la partie acquéreuse s'engage à verser forfaitairement annuellement sur le compte de la partie venderesse numéro BE44 0910 1051 6445 une somme correspondant à un euro (1,00€) (hors TVA) le mètre carré acquis soit en l'espèce huit mille cinq cent soixante-cinq euros (8.565,00- €) HTVA et ce par anticipation au plus tard le vingt et un mars de chaque année et pour la première fois au plus tard le vingt et un mars deux mil dix-huit.

Pour l'année 2017, le montant dû sera calculé prorata temporis et versé avec la première annuité due pour l'année 2018.

Cette redevance sera indexée, de plein droit et sans mise en demeure, une fois l'an le vingt et un mars de chaque année sur base de l'indice des prix à la consommation selon la formule suivante :

redevance x indice du mois de novembre de chaque année

indice de novembre 2016

A défaut de paiement à la date convenue le montant dû portera, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt au taux légal, sans préjudice à toute mesure de recouvrement et/ou d'exécution.

A ce titre, la partie acquéreuse devra constituer une garantie bancaire d'un montant équivalent à deux années de frais mutualisés TVA comprise, appelable à première demande de l'IDETA.

La partie acquéreuse remettra au plus tard le 31 janvier 2018 les documents relatifs à ladite garantie sauf autre accord qui prendrait place entre les parties d'ici là.

Il est cependant expressément convenu, comme en procède le teneur du courrier circulaire daté du 11 septembre 2017 adressé par l'IDETA à la partie acquéreuse, dont les parties déclarent avoir reçu copie antérieurement aux présentes, que dès lors que la partie acquéreuse acquerrait un second lot situé dans le parc « QUALITIS » auprès de l'IDETA, cette redevance annuelle sera ramenée à zéro virgule cinquante euros (0,50 EUR) le mètre carré acquis.

Le cas échéant, le taux annuel réajusté sera d'application l'année qui suivra la date de passation de l'acte de vente propre à ce second lot, toutes sommes déjà payées à l'IDETA restant acquises.

Enfin la partie acquéreuse reconnaît être parfaitement informée que la garantie bancaire dont question supra ne sera pas réajustée.

ARTICLE 7

L'acquéreur s'engage à prendre contact avec les gestionnaires de réseaux en charge des divers impétrants situés dans le bien présentement vendu, afin de s'enquérir du positionnement précis des câblages et conduites avant de débiter l'un ou l'autre travaux de construction.

-A ce sujet, et dans le cas spécifique de son projet d'implantation sur la parcelle, la société acquéreuse reconnaît avoir réceptionné à l'instant une compilation indicative (CD-ROM) de plans d'impétrants placés dans le cadre du chantier d'IDETA, ainsi qu'une liste indicative de points de contact, dans le cadre des demandes de plans d'impétrants.

-La partie acquéreuse déclare avoir été expressément informée que les données reprises sur le CD-ROM susmentionné sont fournies à titre purement indicatif, et qu'il est de sa responsabilité de prendre les mesures nécessaires appropriées afin de vérifier les informations (entre autres les éventuelles mentions de niveaux), sans recours possible contre la partie venderesse pour une quelconque raison.

ARTICLE 7

L'acquéreur reconnaît que les abords du terrain sont en bon état. Au cas où les bordures ou avaloirs seraient détériorés à l'occasion de la construction des bâtiments, l'acquéreur s'engage à faire réparer ou à réparer à ses frais les dégâts occasionnés éventuellement par l'entreprise de construction.

Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

ARTICLE 8

L'acquéreur devra communiquer la date du début des travaux de construction à IDETA et à la Ville d'Enghien aux fins de dresser un état des lieux contradictoire. »

Bien prédécrit sub 3/ : l'acte de vente reçu par le notaire Bernard Houet, à Wavre, à l'intervention du notaire Patricia Van Bever, à Ciney, le 12 août 2008, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant, le 19 août suivant, sous le numéro de dépôt 31-T-19/08/2008-08598. La société absorbée 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, et qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur ledit bien, qu'elle décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs. Elle déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due et qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de lotissement dont question ci-après, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, elle n'en a conféré aucune.

Le bien prédécrit sub 3/ a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Somme-Leuze en date du 19 février 2010 sous la référence « 4/LAP3/2009/43/266L ». Ce permis de lotir a ensuite fait l'objet d'un acte de lotissement reçu par le notaire soussigné le 9 novembre 2012, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant le 23 novembre suivant, sous la formalité 31-T-23/11/2012-10596.

La société absorbante sera subrogée aux droits et obligations de la société absorbée qui en découlent.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien objet des présentes, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de division et qu'il s'oblige à le respecter.

Bien prédécrit sub 4/ : l'acte de vente reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, à l'intervention de Maître François Culot, notaire à Virton, le 27 août 2014, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon, le 28

août suivant, sous la formalité 30-T-28/08/2014-03735. La société absorbée déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune autre servitude que celles figurant éventuellement dans son titre de propriété.

Elle 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 absorbée déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

La société absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

La société absorbée « TETRYS » déclare n'avoir connaissance d'aucun vice caché. Elle déclare en outre qu'à sa connaissance les biens prédécrits ne sont grevés d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, droit de préférence ni d'aucun droit de réméré.

2. Contenance - Indications cadastrales

La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie ; toute différence entre celle-ci et la contenance réelle, excédât-elle un vingtième, fera profit ou perte pour la société absorbante.

Les indications cadastrales sont données à titre de simple renseignement, sans garantie de leur exactitude.

3. Propriété - jouissance - taxes et impôts - occupation.

La société absorbante sera propriétaire des biens prédécrits à dater du jour où la fusion par absorption de la société « TETRYS » produit ses effets.

A charge pour la société absorbante de payer et supporter dès lors toutes charges, taxes, contributions et impositions généralement quelconques, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

4. Assurances

La société absorbée a déclaré que les biens prédécrits sub 1/ sont assurés par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base.

La société absorbante continuera tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances à dater du jour où la fusion par absorption de la société « TETRYS » produit ses effets.

La société absorbante continuera en lieu et place de la société absorbée tout contrat d'assurances relatif aux biens prédécrits.

5. Eau - gaz - électricité

La société absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée relatifs aux livraisons de l'eau, du gaz et de l'électricité.

Ne feront pas partie du transfert les canalisations, compteurs, tuyaux, fils et appareils qui pourraient appartenir à des régies ou à des tiers, ni les effets mobiliers qui se trouvent dans les biens transférés.

6. Garantie décennale

La société absorbante sera purement et simplement subrogée dans tous les droits que la société absorbée aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (art. 1792 - 2270 C. Civ.). La société absorbante sera tenue de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à dater du jour où la fusion par absorption de la société « TETRYS » produit ses effets.

7. Urbanisme – Statuts administratifs

7.1. Généralités

La société absorbante déclare avoir été informée de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique des biens auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Il est précisé que les travaux et actes mentionnés à l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire (biens sub 1/), et les actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1 à 3 et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, alinéa 4 et D.IV.1§2 du Code de Développement Territorial (CoDTbis), ci-après dénommé « CoDTbis » (biens sub 2/ à sub 4/) ci-après le « Code », ne peuvent être effectués qu'après l'obtention du permis d'urbanisme; dans certains cas, l'obligation de permis est remplacée par une obligation de déclaration.

La société absorbée a déclaré que les biens prédécrits ne font l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme valable et ne sont pas compris dans le périmètre d'un plan d'aménagement, sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous.

La société absorbante déclare être informée des prescriptions légales en matière de péremption des permis d'urbanisme et des permis de lotir ou d'urbanisation et du fait que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

7.2. Situation existante

La société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par son fait ou par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Elle a déclaré que les biens sont actuellement affectés à usage respectivement de :

- bureaux, espaces et emplacements de parkings (biens sub 1/);
- terrains en zone de bâtisse dédiée à l'activité économique – zone centrale suivant schéma d'orientation local dit « P.C.A. Qualitis » (zone de destination dite « 4.1A »), ceci à l'exception de l'emprise hachurée verticalement sous teinte foncée sur le plan établi par GEO SPRL le 30 octobre 2017 étant les lots 24, 26 (partie), 4 (partie) et 23 (partie), étant située dans la zone de destination dite « 2.1A » (« zone d'espaces verts » - « Merlons arborés »), suivant P.C.A. Qualitis (bien sub 2/);
- et de terrains (biens sub 3/ et sub 4/);

et qu'à sa connaissance, ces affectations sont régulières et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Les parties se déclarent 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. Les parties déclarent avoir été parfaitement informées, la société absorbante ayant dès lors été expressément appelée à mener antérieurement aux présentes personnellement toute investigation estimée utile à cet égard.

7.3. Biens prédécrits sub 1/ :

1) Aménagement du territoire

a) Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur les dispositions du Codex Flamand de l'Aménagement du territoire, dénommé ci-après : VCRO.

Il ressort :

1° du formulaire de renseignements reçu de la Commune de Sint-Pieters-Leeuw, le 2 mars 2022 ;

2° des déclarations de la société absorbée ;

Ce qui suit :

b) Article 5.2.1. VCRO :

La société absorbée a déclaré, en application de l'article 5.2.1 du Codex flamand sur l'aménagement du territoire:

1. Pour le bien prédécrit sub 1/ les permis d'urbanisme et permis d'environnement pour actes urbanistiques (« omgevingsvergunningen ») suivants ont été délivrés :

- permis délivré le 1er août 1991 (Dossiernummer 23077_1991_24, Gemeentelijk dossiernummer 1991/00015) "voor het bouwen van burelen en eengezinswoning";

- permis délivré le 2 juin 1994 (Dossiernummer 23077_1993_11, Gemeentelijk dossiernummer 1994/00142), "voor het wijzigen van de goedgekeurde bouwplannen (01/08/1991)";

2. que l'affectation urbanistique la plus récente du bien conformément aux dénominations utilisées au registre des plans est la suivante :

- Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (7 maart 1977): "woongebieden";

- Bijzonder Plan van Aanleg (11 februari 1993): "zone voor ambacht, kleine en middelgrote ondernemingen";

3. que le bien immeuble ne fait pas l'objet d'une mesure telle que visée au titre VI, Chapitre III et IV VCRO, ni d'une procédure qui est en cours pour l'imposition de cette mesure ;

4. que le bien n'est pas grevé d'un droit de préemption visé à l'article 2.4.1 VCRO ou à l'article 34 du décret du 25 avril 2014 relatif aux projets complexes ;

5. qu'aucun permis de lotir/permis d'environnement pour le lotissement de sols, ne s'applique au bien ;

6. que le bien immobilier ne fait pas l'objet d'un arrêté relatif à la préférence ou d'un arrêté relatif au projet en ce qui concerne un projet complexe.

7. que le bien ne fait pas l'objet d'une désignation en tant que zone ouverte sensible aux inondations sur base de l'article 5.6.8, § 1 du Codex.

c) Les parties reconnaissent avoir reçu une copie de l'extrait urbanistique délivré par la Commune de Sint-Pieters-Leeuw, le 2 mars 2022.

Lesdits renseignements urbanistiques mentionnent en outre :

"Woningbouwgebieden / Woonvernieuwingsgebieden

3.01_00001_00001 Woonvernieuwingsgebied RUISBROEK CENTRUM: goedgekeurd (Besluit van de Vlaamse Regering 15 juli 1997)".

2) Expropriation – Alignement – Emprise

La société absorbée a déclaré que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), par des mesures d'expropriation, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

3) Immeubles inoccupés ou délabrés

La société absorbée a déclaré que le bien n'est pas une habitation telle que décrite à l'article 1.3, §1 du Code Flamand du Logement (Vlaamse Codex Wonen).

Elle a déclaré que le bien n'est, à sa connaissance, pas repris :

*à l'inventaire des habitations insalubres et/ou inhabitables ;

*au registre des immeubles ou habitations inoccupés;

*à l'inventaire des lieux d'exploitation abandonnés et/ou négligés ;

*sur la liste des immeubles ou habitations abandonnés ;

*sur la liste des habitations inadaptées et/ou inhabitables.

La société absorbée a déclaré que le bien immobilier ne fait l'objet d'aucune revendication ou condamnation telle que mentionnée à l'article 3.43 du Code flamand du logement, ni d'aucune taxe sur immeuble à l'abandon ou inoccupé.

4) Bosdecreet – Duindecreet

La société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance le bien n'est pas visé par le « Bosdecreet » (décret forestier) du treize juin mil neuf cent nonante et n'est pas situé dans une zone soumise à la réglementation sur les dunes ou dans une zone agricole importante pour les dunes.

Elle a en outre déclaré, pour autant que de besoin, ne pas avoir obtenu de subside pour le boisement du bien.

5) Décret Flamand du 21 octobre 1997 concernant la conservation de la nature et le milieu naturel

La société absorbée a déclaré que le bien n'est pas situé dans:

- un réseau écologique flamand (Vlaams ecologisch netwerk);
- une réserve naturelle flamande agréée ou dans son périmètre d'extension situé en zone verte ou en zone forestière, dans une zone d'extension forestière ou dans un réseau écologique flamand;
- dans un périmètre délimité par le gouvernement flamand, au sein des zones d'espaces verts et des zones forestières situées dans un réseau intégral d'imbrication et d'appui (Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk);
- dans la délimitation d'un projet de rénovation rurale.

En conséquence, le bien n'est pas soumis à un droit de préemption de ce chef.

La société absorbée a déclaré que le bien ne se situe pas dans une zone d'application du droit de préemption « Waterwegen en Zeekanaal ».

6) Code du logement – Droit de réméré

La société absorbée a déclaré ne pas avoir connaissance du fait que le bien ait été un logement social d'accession à la propriété durant les vingt années écoulées, pour lequel s'appliquerait un droit de réméré.

7) Droits de préemption

La société absorbée a déclaré que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

La société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire, à l'exception du droit de préemption dont bénéficient, aux termes du Vlaamse Codex Wonen (Recht van voorkoop Vlaamse Wooncode -Bijzonder gebied » :

- "Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant" ;

- La Commune de Sint-Pieters-Leeuw;

- "Gewestelijke Maatschappij voor de Volkshuisvesting – Les Logements Economiques";

- « Huisvesting Zennevallei – Halle » ;

- Le "Vlaams Woningfonds".

En ce qui concerne le Code flamand du logement (« Vlaamse Codex Wonen »), la société absorbée confirme en outre que :

* le bien n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, d'amélioration ou d'adaptation par la Société flamande d'habitation sociale, une société d'habitation sociale, la Commune ou le CPAS du fait du refus de délivrer une attestation de conformité, d'une déclaration d'inadaptation ou d'inhabitabilité, ou dans le cadre du droit de gestion sociale ;

* qu'une conformiteitsattest (attestation de conformité) n'a pas été refusée ;

* que le bien ne fait pas l'objet d'un « sociaal beheersrecht » tel que visé aux articles 5.82 et suivants du Code flamand du logement ;

* que le bien n'est pas repris dans le registre des biens abandonnés ou l'inventaire des habitations désaffectées, inadaptées, inhabitables ou laissées à l'abandon ;

* que le bien n'est pas situé dans une « woonvernieuwingzone » (zone de rénovation d'habitation), mais est situé dans une « woningbouwgebied » (zone de construction d'habitation).

8) Décret du 12 juillet 2013 relatif au patrimoine architectural

Le notaire a attiré l'attention des parties sur le décret flamand relatif au patrimoine immobilier (Decreet Onroerend Erfgoed du 12 juillet 2013) modifié par le Décret portant modification du décret relatif au patrimoine immobilier du 12 juillet 2013 et de divers décrets relatifs à l'exécution du plan relatif aux tâches essentielles de l'Agence flamande du Patrimoine Immobilier et relatifs à des adaptation, l'arrêt d'exécution du décret relatif au patrimoine immobilier et les divers arrêtés ministériels à ce propos.

La société absorbée a déclaré, plus particulièrement au vu des articles 4.1.11 et 6.4.9 du décret relatif au patrimoine immobilier, le cas échéant après consultation du site web www.onroerenderfgoed.be et du courrier de la Commune daté du 2 mars 2022, ne pas avoir connaissance d'une reprise du bien ni d'une partie de celui-ci à l'un des différents inventaires, ni d'un statut de protection quelconque applicable à ce dernier.

9) Zones inondables

A. En vertu d'une recherche effectuée le 10 août 2022 via www.geopunt.be, la société absorbée déclare en application de l'article 129 de la loi relative aux assurances, que le bien susmentionné ne se situe pas dans une zone à risque d'inondation.

En vertu de la même recherche, la société absorbée a déclaré, en application de l'article 17bis du Décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau, déclare que le bien susmentionné :

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations possible (il convient d'entendre par ce terme les zones qui sont exclusivement inondées en cas de conditions météorologiques très extrêmes ou en cas de défaillance du système de retenue d'eau) ;

- ne se situe pas dans une zone sensible aux inondations effective (il convient d'entendre par ce terme les zones où une inondation a récemment eu lieu ou les zones dont les modèles démontrent qu'une inondation a lieu tous les cent ans (ou plus fréquemment) ;

- ne se situe pas dans une zone inondable délimitée ;

– ne se situe pas dans une zone de rive délimitée.

B. La société absorbée a déclaré en outre que le bien susmentionné n'a, à sa connaissance, jamais été inondé.

Le notaire soussigné a informé les parties que les zones à risque d'inondations impliquent souvent le respect de règles ou de limite de bâtisse/construction.

10) Registre des requêtes de réparation

Conformément à ce qui est stipulé à l'article 3.51 du Code flamand du Logement, le notaire a consulté le registre des requêtes de réparation, mentionné à l'article 3.44, §1, alinéa 3 du Code flamand du Logement.

Le registre des requêtes de réparation ne contient aucune information sur le bien.

11) Citerne à mazout

Les parties déclarent avoir été informées sur la législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout.

La société absorbée a déclaré qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout dans le bien.

12) Audit chauffage

Les parties se déclarent informées de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2006 portant sur l'entretien et le contrôle des installations de chauffage central et d'eau chaude et, le cas échéant, sur la mise à disposition d'un rapport de mise en service, des deux derniers contrôles d'entretien et d'un audit de chauffage.

13) Conduites de gaz et impétrants

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be/> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Les parties déclarent avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispense expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

14) Détecteurs de fumée

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation d'installer des détecteurs de fumée certifiés, conformément aux directives émises par le Gouvernement Flamand, notamment s'il s'agit de logements nouveaux et de logements qui ont fait l'objet de rénovations et dont le permis d'environnement pour actes urbanistiques a été demandé à partir du 1er janvier 2013, ou encore de logements qui ont fait l'objet d'un prêt social spécial à partir du 1er janvier 2013 ainsi que de logements et chambres d'étudiants mis en location. Cette obligation n'est pas d'application si le logement est équipé d'un système de détection d'incendie qui a été approuvé et certifié par un organisme agréé. Les parties déclarent savoir que tous logements sis en Flandre doivent être équipés de détecteurs de fumée à partir du 1er janvier 2020.

A ce propos, les parties déclarent que les biens prédécrits sub 1/ ne sont pas des logements au sens des directives dont question ci-avant, et ne sont pas équipés de détecteurs de fumée.

15) Environnement – Gestion des sols pollués

1. Information légale

La société absorbée et la société absorbante ont été informées des obligations contenues dans l'article 101 du Décret flamand relatif à l'assainissement et la protection du sol du 27 octobre 2006.

2. Pollution du sol

La société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance, et sous réserve de ce qui est stipulé ci-après, aucun des établissements et activités susceptibles d'engendrer une pollution du sol au sens de l'article 2 du Décret ne sont ou n'ont été implantés ou exercés sur le terrain objet de la présente (articles 58 et 59 VLAREBO).

La société absorbée a déclaré également qu'à sa connaissance, et sous réserve de ce qui est stipulé ci-après, le bien n'est pas pollué au sens du décret.

3. Attestation du sol

La société absorbée a déclaré être en possession, pour le bien objet de la présente, d'une attestation du sol délivrée à sa demande par l'OVAM (Société publique des déchets pour la Région Flamande), datée du 14 février 2022, et qu'aucune attestation du sol plus récente ne lui a été notifiée. La société absorbée et la société absorbante reconnaissent avoir été informées du contenu de cette attestation, laquelle stipule ce qui suit :

« 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie : www.ovam.be/bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
te Mechelen, 14.02.2022 ».

La société absorbée a déclaré, en ce qui concerne le bien, qu'elle n'a pas connaissance d'une pollution du sol qui pourrait causer un préjudice à des tiers ou à la société absorbante, ou qui pourrait donner lieu à une étude descriptive du sol, à une obligation d'assainissement, à des restrictions d'utilisation ou de gestion des risques ou à toute autre mesure qui pourrait être imposée à cet égard. Elle déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas ou n'existait pas d'établissement à risques sur le terrain du bien prédécrit sub 1/, tel que visé à l'article 2, 14° du décret.

Sur la base des déclarations ci-dessus et des informations mentionnées ci-avant, le notaire confirme que les dispositions de l'article 117 du décret sols (« Bodemdecreet ») ont été appliquées en ce qui concerne la présente opération.

L'attention de la société absorbée et de la société absorbante est également attirée par le notaire soussigné sur le fait que l'application de la législation précitée n'offre aucune garantie quant à la présence ou l'absence de pollution du sol et ne fait pas obstacle à l'application des règles du décret sols en ce qui concerne l'exécution des travaux de terrassement.

16) Dossier d'interventions ultérieures – article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 entré en vigueur le 1 mai 2001

Après avoir été interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure et les dispositions légales en cette matière, la société absorbée a déclaré que, depuis le 1 mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué quant aux biens prédécrits sub 1/.

17) Installations électriques

La société absorbante déclare avoir été parfaitement informée par le notaire rédacteur des présentes de l'Arrêté Royal du 8 septembre 2019 établissant le Livre 1 sur les installations électriques à basse tension et à très basse tension, le Livre 2 sur les installations électriques à haute tension et le Livre 3 sur les installations pour le transport et la distribution de l'énergie électrique, publié au Moniteur belge du 28 octobre 2019, entré en vigueur le 1er juin 2020.

Elle déclare que les biens prédécrits ne sort pas des unités d'habitation dans le sens du chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques.

18) Certificat de performance énergétique

La société absorbante déclare que les biens prédécrits sub 1/ font partie d'un ensemble plus grand d'unités non résidentielles au sein d'un même immeuble, dont la surface utile est supérieure à mille mètres carrés (1.000 m²), de telle sorte qu'un certificat de performance énergétique n'est pas requis.

La société absorbée a déclaré en outre qu'à sa connaissance, l'association des copropriétaires n'a pas encore fait établir, pour le bâtiment, de certificat de performance énergétique pour les parties communes, et qu'elle n'a dès lors pas fourni à la société absorbante de copie du certificat pour les parties communes.

En ce qui concerne l'obligation de rénovation de bâtiments non résidentiels, la société absorbée a déclaré qu'elle était propriétaire desdits biens avant l'entrée en vigueur de cette obligation et que, conformément à l'article 11.2/2.1., §1er, troisième alinéa, du « Energiedecreet », ladite obligation n'incombera pas à la société absorbante.

Acte de base – copropriété

I. Acte de base

1.- La société absorbante devra se soumettre à toutes les stipulations des statuts de copropriété et des règlements de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble dont fait partie le bien prédécrit, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par l'assemblée générale. La société absorbante en a pris connaissance pour en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes et dont la teneur est considérée comme étant entièrement reproduite ici.

Il en sera tout spécialement ainsi en ce qui concerne les conditions particulières et les servitudes y incluses au sujet desquelles l'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur et sans recours contre lui.

2.- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur et qu'il sera d'ailleurs subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

3.- La société absorbante sera également subrogée dans toutes les décisions régulièrement prises par les organes compétents de la copropriété.

II. Copropriété

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le Notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 10 août 2022, notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous, Notaire, que le syndic n'a, à ce jour, pas répondu à cette lettre.

7.4. Biens prédécrits sub 2/, sub 3/ et sub 4/ :

1) Permis obtenus – Affectation selon le plan de secteur

La société absorbée a déclaré :

-que le bien prédécrit sub 2/ n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, à l'exception d'un permis d'urbanisme délivré en date du 10 février 2020 pour la construction de bureaux, et qu'il est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986 ;

-que le bien prédécrit sub 3/ a fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré le 19 février 2010 et toujours valide, qu'il n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, et qu'il est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 janvier 1979;

-que le bien prédécrit sub 4/ n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, que le bien ne fait plus l'objet d'un permis de lotir, et qu'il est situé pour partie en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) et pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par Arrêté Royal du 27 mars 1979.

La société absorbée a déclaré que les biens ci-dessus n'ont fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Sur interpellation du notaire soussigné, la société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle – les biens objet des présentes n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'elle a acquis la maîtrise juridique de ceux-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, la société absorbée a déclaré qu'elle ne disposait pas d'autres informations que celles reprises dans ses titres de propriété.

Dans le cas où aucun permis n'a été obtenu, les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le(s) notaire(s) soussigné(s) que le CoDTbis prévoit différents types d'infractions urbanistiques :

- les unes dites 'fondamentales' qui sont non prescriptibles

- les autres dites 'non fondamentales' qui sont prescriptibles selon des délais qui dépendent de la date à laquelle les travaux faits sans permis ont été effectués.

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

La société absorbée a en outre déclaré qu'à sa connaissance, les biens prédécrits sub 2/ à sub 4/ ne font l'objet ni d'un projet ou plan d'expropriation, ne sont concernés 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, à l'exception toutefois du bien prédécrit sub 2/, qui est repris dans le périmètre du schéma d'orientation local (anciennement Plan Communal d'Aménagement) N°1 dénommé « PCA Qualitis » - Marcq-lez-Enghien suivant Arrêté Ministériel du 22 juin 2006.

3) Zone à risque - zone inondable

L'attention des parties a été attirée sur l'arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances sur le contrat d'assurance.

La société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance les biens prédécrits ne sont pas situés dans une zone à risques d'inondation, à l'exception :

- de la parcelle cadastrée section A numéro 0280TP0000, laquelle est partiellement située en zone d'aléa d'inondation faible par ruissellement ;

- de la parcelle cadastrée section A numéro 0282NP0000, laquelle est partiellement située en zone d'aléa d'inondation faible et forte, par ruissellement ;

- de la parcelle cadastrée section A numéro 0293AP0000, laquelle est partiellement située en zone d'aléa d'inondation faible par ruissellement.

La société absorbante déclare pouvoir vérifier cette information en consultant le site de la Région Wallonne <http://geoapps.wallonie.be/inondations/>

Par ailleurs, la société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance les biens ne sont pas exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrage de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

4) Code wallon de l'habitation durable

La société absorbée et la société absorbante ont été informées antérieurement aux présentes des dispositions du Code wallon de l'habitation durable institué par le décret du 29 octobre 1998, et en particulier sur l'exigence d'un permis de locations, régie aux articles 9 à 13, à obtenir auprès du Collège communal, pour les catégories de logements suivants:

1. les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages ;

2. les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés (28m²) ;

3. les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement dans les trois cas,

4. ainsi qu'aux petits logements individuels ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants (kots,...);

5. à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes ;

6. ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions (nullité du bail, ...) et notamment de la faculté concédée à l'autorité de frapper d'interdiction l'accès à l'occupation des logements concernés.

5) Lotissement - Division

Le bien prédécrit sub 3/ a fait l'objet, sous plus grande superficie, d'un permis de lotir, délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Somme-Leuze en date du 19 février 2010 sous la référence « 4/LAP3/2009/43/266L ».

Ce permis de lotir a ensuite fait l'objet d'un acte de lotissement reçu par le notaire Laurent Vigneron, à Wavre, le 9 novembre 2012, transcrit au bureau Sécurité juridique de Dinant le 23 novembre suivant sous la formalité 31-T-23/11/2012-10596.

La société absorbée et la société absorbante déclarent avoir connaissance de cet ou de ces acte(s) et en avoir reçu copie antérieurement aux présentes. La société absorbante sera subrogée aux droits et obligations de la société absorbée qui en découlent. Elle s'oblige et oblige ses ayants droit ou locataire à respecter toutes les clauses, servitudes et conditions qui y sont stipulées.

Lors de toute mutation en propriété ou jouissance du bien prédécrit sub 3/, les actes translatif ou déclaratifs de propriété ou de jouissance doivent contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cet acte de lotissement et qu'il s'oblige à le respecter.

Conformément à l'article D.IV.102 du CoDTbis, la société absorbée déclare en outre que la division de la parcelle dont le bien présentement fait partie, n'a fait l'objet ni d'un permis de lotir ou d'urbanisation ni d'un permis d'urbanisme.

Par conséquent elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur ledit bien, d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou même d'y effectuer les actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1 à 3 et le cas échéant, ceux visés aux articles D.IV.4, alinéa 4 et D.IV.1§2 dudit Code.

En conséquence, conformément au CoDTbis, le notaire Laurent Vigneron soussigné a, par lettres recommandées en date du 04 mars 2020, notifié cette division au Collège Communal de Somme-Leuze et au Fonctionnaire délégué compétent.

Le Collège Communal de Somme-Leuze a répondu par courrier en date du 13 mars 2020 qui stipule littéralement ce qui suit :

« Par la présente, nous vous informons que le Collège communal en sa séance du 12/03/2020 a pris connaissance du courrier du 05/03/2020, réceptionné le 09/03/2020, concernant la division d'une propriété sise à Sinsin, Rue des spirous, cadastrée 6H235a, appartenant à la S.A. TETRYS.

Considérant que le terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort approuvé par AERW du 22 janvier 1979 ;

Considérant que cette opération est un acte de subdivision d'un lot du lotissement TETRYS approuvé en date du 19/02/2010 afin de créer un chemin d'accès pour la parcelle arrière ;

Considérant que cette opération ne répond pas aux conditions pour lesquelles un permis d'urbanisation serait requis ;

Le Collège a émis un avis de principe favorable sur l'opération proposée. ».

Le Fonctionnaire délégué compétent a répondu par courrier en date du 11 mars 2020 qui stipule littéralement ce qui suit :

« En réponse à votre demande du 05 mars 2020, j'ai l'honneur de vous informer que l'opération projetée n'est pas soumise aux formalités prévues à l'article D.IV.102 du CoDT, dès lors que le bien en cause est repris dans le périmètre du permis d'urbanisation SA « Tetrys » autorisé le 19 février 2010.»

6) Droits de préemption

La société absorbée a déclaré n'avoir pas connaissance que les biens prédécrits soient repris dans un périmètre soumis au droit de préemption visé par les articles D.VI.17 §1 et D.VI.19 du CoDTbis, et n'avoir pas reçu de notification à ce propos émanant du gouvernement wallon.

Par ailleurs, la société absorbée a déclaré que le bien n'est grevé d'aucune option d'achat, d'aucun droit de préemption au profit d'un tiers ni aucun droit de réméré.

La société absorbée a déclaré que le bien n'est pas situé dans un périmètre soumis au droit de préemption visé à l'article D.358 du Code Wallon de l'Agriculture.

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de 'parcelle agricole' ou de 'bâtiment agricole', les parties, interpellées par le notaire instrumentant quant à l'affectation effective et actuelle du bien, déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole ni inscrit sur la liste du SIGEC (Système Intégré de Gestion et de Contrôle).

7) Statuts administratifs

La société absorbée a déclaré que les lettres adressées respectivement par la Commune d'Enghien en date du 5 juillet 2022 (bien sub 2/), par la Commune de Somme-Leuze en date du 14 septembre 2021 (bien sub 3/) et par la Commune de Virton en date du 22 juillet 2022 (bien sub 4/), dont la société absorbante déclare avoir reçu une copie antérieurement aux présentes, stipulent notamment textuellement ce qui suit :

Bien sub 2/ :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 30 juin 2022, relative à l'objet mieux repris sous rubrique, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial :

Le bien en cause :

1. est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Ath-Lessines-Enghien adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

2. est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

> Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

> Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

> Guide régional sur les zones protégées en matière d'urbanisme (GCB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;

3. est situé en aire agricole dans le périmètre du guide communal d'urbanisme adopté par le Conseil Communal en sa séance du 18 novembre 1993 (délibération du 18/11/1993, réf. S3/CC/93/194/875.2) et approuvé par arrêté ministériel du 19 janvier 1994 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

4. est situé dans le schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal du 28 novembre 1991, réf S3/CC/91/184/871.4 ;

5. est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local dit "Qualitis" approuvé par Arrêté Ministériel du 22 juin 2006 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

6. est situé en zone de régime d'assainissement collectif au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr <http://www.spge.be>) ;

De plus, après une première recherche dans nos archives :

> Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire Délégué en date du 10 février 2020 pour la construction de bureaux ;

> Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

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

A notre connaissance,

-le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

-le bien n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.I, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du CoDT ;

-le bien n'est concerné ni par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;

-le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde

-le bien est inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code wallon du patrimoine) ;

-le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;

-le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique

-le bien n'est pas situé dans un des périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.walsols.be>) ;

-le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;

-le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18 0 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

-le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de 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 ;

-le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;

-le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux 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 ;

-le bien n'est pas situé le long d'une voirie régionale gérée par le SPW - Direction des routes (Chaussée de Braine n° 0 130 à 7060 Soignies) ;

-à notre connaissance, le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes) ;

-aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

-le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;

-le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;

-le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;

-le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;

-le bien n'est pas situé dans une zone à risque au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ;

-le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7 0 dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 52 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R. IV. 105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7 0 du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (cfr liste ci-après).

Ces observations vous sont faites à titre de renseignement et ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée. »

Bien sub 3/ :

« En réponse à votre demande d'information réceptionnée en date du 03/09/2021 relative à un bien sis à Somme-Leuze, 6ème division Sinsin, rue des Spiroux, cadastré section H, numéro 235k, nous avons l'honneur de vous communiquer ci-après les informations visées à l'article D.IV.99, du Code de Développement Territorial :

Le bien en cause :

1. ne fait pas l'objet d'une option particulière du Schéma de Développement Territorial.
2. est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par Arrêté royal le 22/01/1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

La zone d'habitat à caractère rural est soumise à l'application de l'article D.II.25 du Code précité.

La zone d'habitat à caractère rural étant principalement destinée à l'habitat et compte tenu du nombre déjà important de gîtes sur notre territoire communal, le Collège communal, en sa séance du 14/11/2008, a émis le souhait qu'aucune nouvelle demande de construction ou de transformation d'un bien existant en un gîte ne soit introduite.

En cas de division de propriété, les dispositions des articles D.IV.2 et 3 du Code susmentionné sont d'application.

3. Schéma de Développement Communal inexistant,
4. n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local approuvé et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
5. n'est pas situé dans un périmètre couvert par le Guide Régional d'Urbanisme (zone du Condroz).
6. Guide Communal d'Urbanisme inexistant.
7. est situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation au nom de la SA TETRYS délivré le 19/02/2010 et toujours valide.
8. n'est pas concerné par un plan ou projet d'expropriation.
9. n'est pas situé dans un périmètre d'aménagement opérationnel.
10. n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain.
11. n'est pas situé dans un périmètre repris à la carte des sites archéologiques approuvée par le Gouvernement wallon en date du 15/05/2019 (non parue au Moniteur belge) et n'est pas concerné par une inscription sur une liste de sauvegarde, classé ou situé dans une zone de protection.
12. n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel.
13. n'est pas repris dans la banque de données citée à l'article 10 du « Décret sol » du 05/12/2008.
14. n'est pas repris dans le périmètre d'une zone de prévention de captage approuvé.
15. n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure à notre connaissance.

16. n'est pas repris en zone inondable dans la Cartographie de l'aléa inondation du Sous-Bassin Hydrographique de l'Ourthe, revue et approuvée par le Gouvernement wallon le 04/03/2021.

17. n'est pas situé dans ou à proximité (moins de 200m) du périmètre d'un site Natura 2000, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une réserve naturelle domaniale ou naturelle, d'une zone humide, d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière à notre connaissance.

18. n'est pas repris dans un périmètre concerné par le Plan Habitat permanent tel qu'il a été adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 20/07/2017.

19. est situé en zone d'assainissement autonome au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique adopté par Arrêté du Gouvernement wallon en date du 10/11/2005. Le bien ne sera pas pourvu d'égout.

20.bénéficie, à notre connaissance, d'un accès à une voirie communale, suffisamment équipée, pourvue d'un revêtement et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour des informations plus précises sur l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité, nous invitons les futurs acquéreurs à prendre contact avec l'Association Intercommunale des Eaux du Condroz, Rue des Scyoux 15 à 5360 SCY, 083/61.12.05 et avec ORES, Av. Albert 1er 19 à 5000 Namur, 081/244.211.

21.n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol à notre connaissance.

22.n'est pas situé à proximité (moins de 200m) du périmètre d'un site SEVESO.

23.n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.

24.n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

25.n'a pas fait l'objet d'un permis d'exploiter ou d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3, délivré après le 1er janvier 1977, non périmé.

26.n'a pas fait l'objet d'un constat officiel d'infraction urbanistique.

Veuillez noter qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 sans avoir obtenu le permis requis au préalable. De même, il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et d'urbanisation (articles D.IV.81 à 87). ».

Bien sub 4 :

« Il semble que les biens en cause répondent aux critères repris ci-après :

URBANISME :

-Le bien cadastré Division 4, section A n° 280T - 282N se situent pour partie en ZACC et pour partie en zone agricole au Plan de Secteur Sud Luxembourg approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 27/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;

Le bien cadastré Division 4, section A n° 293A se situe en ZACC au Plan de Secteur Sud Luxembourg approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 27/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;

-Les biens cadastrés Division 4, section A n° 280T - 282N se situent pour partie en zone d'habitat à densité moyenne (10-20 log/ha) et pour partie en zone agricole au Schéma de Développement Communal (S.D.C.) adopté par le Conseil communal en date du 28 juin 2013 et applicable en date du 30 novembre 2013 ;

Le bien cadastré Division 4, section A n° 293A se situe en zone d'habitat à densité moyenne (10-20 log/ha) au Schéma de Développement Communal (S.D.C.) adopté par le Conseil communal en date du 28 juin 2013 et applicable en date du 30 novembre 2013 ;

-Les biens sont repris dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme (R.G.B.S.R.) AM 15/02/2007 ;

-Les biens ne sont pas situés dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local (SOL.)

-Dans les limites de notre connaissance du terrain et à front de rue} aucune situation infractionnelle n'a été constatée sur ce bien et celui-ci n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal d'infraction urbanistique ;

-Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

-Les biens en cause ne font plus l'objet d'un permis de lotir ;

-Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

-Les biens en cause ne sont pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent ;

EQUIPEMENT VOIRIE – EGOUTTAGE :

-La parcelle n°280T bénéficie d'un accès via la rue Baillet Latour (pas d'accès par la rue du 24 août) à une voirie suffisamment équipée en égout non raccordée à la station d'épuration, eau, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;

La parcelle n°282N bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;

-La parcelle n°293A et les parcelles n°280T & 282N pour partie pour sont reprises au Plan Communal d'Égouttage PASH (Semois-Chiers) en zone d'assainissement collectif. Une partie de la parcelle 282N est reprise en zone d'assainissement individuel ;

-Le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produit gazeux ou autre ;

-Les biens ne sont pas situés à une distance inférieure à 250m d'une conduite « Fluxys » ;

-Les biens ne sont pas grevés d'une servitude ;

Remarque générale :

D'autres charges d'équipement peuvent être imposées en cas de permis d'urbanisation

AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL :

-Les biens ne sont pas repris dans un périmètre de revitalisation urbaine ;

-Les biens ne sont pas repris dans le périmètre de rénovation urbaine de la ville de Virton ;

-Les biens ne sont pas situés en S.A.R. (site à réhabiliter)

ENVIRONNEMENT :

-Aucun permis d'exploiter, d'environnement, déclaration de classe 3 ou autre n'a été délivré ;

-Aléa d'inondation : pour partie en aléa faible ;

-La parcelle n°282N est traversée par un ou plusieurs axes de ruissellement et subsiste des zones d'incertitude pour la parcelle n° 280T (variation possible du tracé) ;

-La parcelle n° 293A est en partie traversée par un cours d'eau non classé ;

-Les parcelles n° 293A et 282N sont pour partie traversées par un cours d'eau dont la catégorie n'est pas définie ;

-Les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'une zone Natura 2000 ;

-Les biens ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;

- Les biens sont situés dans le périmètre d'une zone de prévention de captage (en zone de prévention forfaitaire éloignée) ;
- Les biens ne sont pas situés en zone Seveso ;
- Les biens en cause ne figurent pas à la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) ;
- Les biens en cause ne sont pas exposés à des Phénomènes karstiques (risques d'accidents majeurs, naturels ou à une contrainte géotechnique) ;
- Les biens en cause ne sont pas exposés à des Phénomènes miniers (DRIGM)
- Les biens ne sont pas situés dans une zone de conservation de la nature (cavités souterraines, zones humides, réserves...);

PATRIMOINE :

- La rue Baillet Latour est située en zone d'arbres ou haies remarquables ;
- Les biens ne sont pas repris dans un périmètre d'intérêt paysager ;
- Les parcelles sont pour partie situées dans un périmètre moins propice à l'urbanisation du fait d'un risque faible d'inondation ;
- Les biens ne sont pas inscrits sur une liste de sauvegarde, ni classé comme site ou comme monument ;
- Les biens ne sont pas repris au Patrimoine Monumental ;
- Les biens ne sont pas repris dans un périmètre de protection ;
- Les parcelles cadastrées Division 4, section A no 280T — 282N sont localisées pour partie dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique ;

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

- Les biens en cause n'ont pas fait l'objet d'un rapport incendie.
- « Le Ministre de l'Aménagement du territoire, Willy Borsus, a adopté une circulaire en date du 23/12/2021, d'application dès à présent, visant à fournir aux acteurs de la construction et de l'aménagement du territoire des balises d'aide à la conception et des critères d'aide à l'évaluation des projets de planification, d'aménagement et de construction dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré. »

Nous invitons dès lors tous les propriétaires et futurs acquéreurs à la consulter préalablement lors de l'élaboration et de la réflexion de tout projet situé en aléa d'inondation et/ou situé dans un axe de ruissellement concentré. »

Les sociétés absorbée et absorbante reconnaissent avoir été informées par le notaire instrumentant de la possibilité de pouvoir consulter les renseignements urbanistiques consultables sur le site suivant : <http://geoportail.wallonie.be>.

8) Protection du patrimoine – Monuments et sites - remembrement légal – patrimoine naturel – données techniques – équipements

La société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance, le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde des biens susceptibles d'être classés, n'est pas classé ni visé par une procédure de classement et ne fait pas partie d'une vue de site ou de village classé.

La société absorbée a en outre déclaré n'avoir pas connaissance que le bien:

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visé à l'article 193 du Code Wallon du Patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...), à l'exception de ce qui est éventuellement repris dans les renseignements urbanistiques susvisés ;
- soit 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°.

9) Citerne à Mazout

Les parties déclarent avoir été informées sur la nouvelle législation relative aux obligations concernant les citernes à mazout.

La société absorbée déclare que le bien prédécrit n'est pas équipé d'une citerne à mazout.

10) Décret « Seveso »

Il est rappelé que suivant l'article D.IV.57 du CoDTbis l'existence d'un périmètre de surimpression ou éventuellement, la proximité avec l'un de ceux-ci, dont l'accès est limité (Commune ou Moniteur), peut conditionner lourdement voire hypothéquer non seulement la délivrance de nouveau permis d'urbanisme ou de lotir mais également, exceptionnellement, corrompre les effets attachés à ceux qui auraient, le cas échéant, été précédemment délivrés ; de la même manière, la seule proximité d'un établissement Seveso peut, en vertu du décret « SEVESO » s'accompagner d'effets identiques dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelés à entourer ces sites.

La société absorbante déclare avoir pu consulter l'information sur le site suivant : <http://www.seveso.be/fr/entreprises-seveso>.

11) Epuración des eaux

Le notaire instrumentant informe les parties de la teneur des Arrêtés du Gouvernement Wallon des 19 juillet 2001 et 9 octobre 2003, relatifs à l'épuration des eaux et lui rappelle qu'il incombe de prendre contact avec l'Administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble objet des présentes (zone d'épuration individuelle ou collective).

12) Câbles et canalisations

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be/> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien objet des présentes, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Les parties déclarent avoir pris tous ces renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité et dispensent expressément le notaire instrumentant de toutes recherches complémentaires à ce sujet.

13) Code de l'Eau – Certification Eau des immeubles bâtis

La société absorbée a déclaré que le bien n'a pas été définitivement raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021.

Les parties sont informées de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

Les parties déclarent que l'obtention d'un CertIBEau « conforme » n'est pas une condition essentielle de la présente opération. La société absorbante devra, le cas échéant, payer l'éventuelle mise en conformité de l'installation.

14) Environnement – gestion des sols pollués

Permis

La société absorbée a déclaré que les biens objet des présentes n'ont, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement, ne contiennent pas d'établissement de classe 3, et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans lesdits biens une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis.

Sols pollués

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (ci-après « le décret » ou « le décret du 1er mars 2018 ») complété d'un arrêté du Gouvernement wallon (AGW) relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le 1er janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – cédant ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols (BDES), datés du 28 juin 2022 (bien sub 2/ et biens sub 4/) et du 2 septembre 2021 (bien sub 3/) stipulent notamment ce qui suit :

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

La société absorbée a déclaré, sans que la société absorbante exige d'elle des investigations préalables, qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu desdits extraits conformes.

15) Dossier d'interventions ultérieures – article 48 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 entré en vigueur le 1 mai 2001

Après avoir été interrogée par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure et les dispositions légales en cette matière, la société absorbée a déclaré que, depuis le 1 mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

16) Contrôle de l'installation électrique

Pas d'application.

17) Certificat de performance énergétique

Pas d'application.

18) Primes

La société absorbée a déclaré :

- Qu'elle n'a pas obtenu une prime de rénovation pouvant entraîner une augmentation du revenu cadastral ;
- Qu'elle n'a réalisé dans les cinq dernières années aucune construction ou transformation susceptible de modifier le revenu cadastral et qu'elle n'a connaissance d'aucune procédure de révision du revenu cadastral ;
- Qu'elle est informée des règles de la région wallonne relatives au remboursement des primes en cas de vente.

La société absorbée a déclaré conformément à l'arrêté du gouvernement wallon du 30 avril 2009 ne pas avoir obtenu d'aide régionale relative aux biens prédécrits.

8. Situation hypothécaire

8.1. Biens prédécrits sub 1/ :

La société absorbante « GROWNERS » déclare savoir que les biens prédécrits sub 1/ sont grevés :

- d'une inscription hypothécaire prise au Bureau Sécurité Juridique de Asse le 5 juillet 2021, sous la formalité 78-I-05/07/2021-06314, pour un montant de quatre millions quatre cent mille euros (4.400.000,00 EUR) en principal et de quatre cent quarante mille euros (440.000,00 EUR) en accessoires, au profit de la société anonyme « AION BANK », aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 21 juin 2021 ;

- d'un mandat hypothécaire consenti à la société anonyme « AION BANK », pour un montant de neuf millions six cent mille euros (9.600.000,00 EUR) en principal et de neuf cent soixante mille euros (960.000,00 EUR) en accessoires, aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 21 juin 2021 ;

8.2. Bien prédécrit sub 2/ :

La société absorbante « GROWNERS » déclare savoir que le bien prédécrit sub 2/ est grevé d'un mandat hypothécaire consenti à la société anonyme « BNP PARIBAS FORTIS », pour un montant de cinq cent cinquante mille euros (550.000,00 EUR) en principal et accessoires, aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 10 janvier 2018 ;

8.3. Bien prédécrit sub 3/ :

La société absorbante « GROWNERS » déclare savoir que le bien prédécrit sub 3/ est grevé d'une inscription hypothécaire prise au Bureau Sécurité Juridique de Dinant, le 9 septembre 2015, sous la formalité 31-I-09/09/2015-08560, pour un montant de cent cinquante mille euros (150.000,00 EUR) en principal, au profit de Monsieur BOUCQUEAU Jean François Lucien Marie Ghislain, aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 31 août 2015 ;

8.4. Biens prédécrits sub 4/ :

La société absorbante « GROWNERS » déclare savoir que le bien prédécrit sub 4/ est grevé d'une inscription hypothécaire prise au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon, le 26 novembre 2019, sous la formalité 30-I-26/11/2019-05961, pour un montant de trois cent quatre-vingt-cinq mille euros en principal (385.000,00 EUR), au profit de la société anonyme « BNP PARIBAS FORTIS », aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Laurent Vigneron, à Wavre, le 21 novembre 2019.

La société absorbante déclare avoir été parfaitement informée des conséquences des stipulations qui précèdent.

Par courriers respectivement en date du 1er août 2022, et du 20 mai 2022, la société anonyme « AION BANK », la société anonyme « BNP PARIBAS FORTIS », et Monsieur BOUCQUEAU Jean, précités, ont marqué leur accord quant à la présente fusion. Une copie de ces courriers restera annexée aux présentes.

MUTATION

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

L'administration générale de la documentation patrimoniale est expressément dispensée, pour quelque cause que ce soit, de prendre inscription d'office lors de la transcription des procès-verbaux des assemblées approuvant la présente opération.

b) Conditions générales du transfert

1./ La société absorbante aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels et viendra aux droits, contrats, créances et dettes lui transférés par la société absorbée, à compter du jour auquel la fusion produit ses effets, sans qu'il puisse en résulter de novation; et elle en aura la jouissance et les risques à compter du même jour.

La société absorbante supportera, avec effet rétroactif à compter du 1er octobre 2021 à zéro heure également, tous les impôts, contributions, taxes, primes et contributions d'assurances, et de façon générale toutes charges généralement quelconques, ordinaires et extraordinaires, grevant ou susceptibles de grever les droits sur les biens transférés, et qui sont inhérents au droit de propriété et à la jouissance des biens. La société absorbante viendra en outre aux droits et obligations de la société absorbée en matière de taxe sur la valeur ajoutée.

2./ La société absorbante prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre la société absorbée pour quelque cause que ce soit, notamment vices de constructions, usure ou mauvais état du matériel, des agencements, de l'outillage et des objets mobiliers, erreur dans la désignation et la contenance, insolvabilité des débiteurs.

3./ Les dettes transférées par la société absorbée passent de plein droit et sans formalité à la société absorbante, sans qu'il puisse en résulter novation.

En conséquence, elle acquittera en lieu et place de la société absorbée tout le passif se rapportant au transfert de l'universalité du patrimoine (activement et passivement) de la société absorbée qui lui sera fait; elle assurera notamment le paiement des intérêts et le remboursement de toutes dettes et emprunts contractés et transférés par la société absorbée, le tout aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers.

Conformément à l'article 12 :15 du Code des Sociétés et des Associations, les créanciers des sociétés participant à la fusion dont la créance est antérieure à la publication aux annexes du Moniteur belge des procès-verbaux de fusion des sociétés absorbée et absorbante non encore échue, peuvent, au plus tard dans les deux mois de cette publication, exiger une sûreté nonobstant toute convention contraire, suivant les modalités dudit article.

4./ Les sûretés réelles et personnelles, légales ou conventionnelles qui en sont l'accessoire ne seront pas affectées par la présente fusion, sans obligation de signification, d'endossement ou d'inscription pour les marques ou les gages sur fonds de commerce, ou de transcription.

5./ La société absorbante devra exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques, tous les contrats de la société absorbée étant transférés, y compris les contrats intuitu personae et les contrats et engagements quelconques conclus avec le personnel occupé par celle-ci, tels que ces contrats et engagements existeront au jour de la réalisation effective de la fusion.

6./ Les litiges et les actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, se rapportant aux biens transférés seront suivis par la société absorbante à laquelle ils ont été transférés, qui seule en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la société absorbée.

7./ Le transfert du patrimoine (activement et passivement) de la société absorbée comprend d'une manière générale :

a) tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, bénéfices des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, la société absorbée à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques ;

b) la charge de tout le passif s'y rapportant de la société absorbée envers les tiers, y compris le passif pouvant résulter ultérieurement d'obligations contractées avant la date du présent procès-verbal, ainsi que l'exécution de toutes les obligations de la société absorbée, envers tous tiers pour quelque cause que ce soit, de telle manière que la société absorbée ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée de ce chef ;

c) les archives et documents comptables, à charge pour la société absorbante de les conserver.

8./ En cas d'erreur ou d'omission dans la description du patrimoine transféré, l'organe d'administration de la société absorbante aura tous pouvoirs aux fins de rectifier celle-ci, le cas échéant.

9./ La société absorbante, bénéficiaire de ce transfert, devra respecter les baux qui pourraient exister, comme la société absorbée était tenue de le faire, et s'entendre directement avec les occupants pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation et les objets qu'ils justifieraient leur appartenir, le tout sans aucune intervention de la société absorbée ni recours contre elle.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

Quatrième résolution : Description des éléments d'actif et de passif à transférer.

L'assemblée générale constate que les éléments d'actif et de passif de la société absorbée, à savoir la société anonyme « TETRYS », préqualifiée, seront transférés avec effet à la date du 1er octobre 2021 à zéro heure à la présente société suivant la description et les conditions reprises ci-avant et l'assemblée générale constate également et ce conformément à :

* l'article 12 :55 du Code des Sociétés et des Associations, le caractère idoine de l'objet de la société absorbée et l'objet de la présente société absorbante ;

* l'article 12 :50, 4° du Code des Sociétés et des Associations et conformément au projet de fusion, qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes d'administration des sociétés concernées par la fusion.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

Cinquième résolution : Constatations

La société à responsabilité limitée « VS MANCO », représentée comme dit ci-avant, et tous les membres de l'assemblée générale, requièrent le notaire soussigné de constater que, suite aux décisions concordantes intervenues au sein des sociétés concernées par la fusion, la fusion desdites sociétés est réalisée et qu'en conséquence :

-La société anonyme « TETRYS », préqualifiée, a cessé d'exister (sauf application de l'article 12 :13 du Code des Sociétés et des Associations) ;

-Les un million quatre cent trente-trois mille deux cent nonante-quatre (1.433.294) actions sans désignation de valeur nominale de la société absorbée « TETRYS », détenues par la société absorbante « GROWNERS », sont annulées, et que conformément au Code des Sociétés et des Associations, aucune action de la société absorbante ne sera attribuée en échange desdites actions détenues par la société anonyme « GROWNERS » ;

-L'ensemble du patrimoine actif et passif de la société anonyme « TETRYS », préqualifiée, à l'exception des différents éléments de ses capitaux propres qui seront annulés en contrepartie de l'annulation des actions de la société absorbée détenues par la société absorbante, est transféré à la société anonyme « GROWNERS », préqualifiée.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

Sixième résolution : Décharge des administrateurs de la société absorbée

L'assemblée décide que l'approbation par l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la société absorbante des premiers comptes annuels qui seront établis après fusion vaudra décharge aux administrateurs de la société absorbée pour leur mission exercée pendant la période écoulée entre le 1er octobre 2021 et ce jour.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

Septième résolution : Pouvoirs

L'assemblée confère tous pouvoirs à la société à responsabilité limitée « VS MANCO », ayant son siège à 1300 Wavre, rue Joseph Sneessens, 15, numéro d'entreprise 0699.689.209 RPM Brabant wallon, représentée par son administrateur Monsieur SCHOBENS Vincent Louis Marie Ghislain, domicilié à Wavre, rue Joseph Sneessens, 15, ou toute autre personne désignée par lui, pour l'exécution des résolutions prises sur les objets qui précèdent et pour remplir les formalités subséquentes à la fusion, et au notaire Vigneron pour le dépôt du procès-verbal au Greffe du Tribunal de l'Entreprise compétent.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

ATTESTATION

Le notaire soussigné, après vérification, atteste l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente société, conformément à l'article 12 :54 alinéa 2 du Code des sociétés et des Associations.

Réservé
au
Moniteur
belge



Pour extrait analytique conforme

Laurent VIGNERON, notaire associé

Déposé en même temps:

- une expédition conforme du PV du 26/08/2022

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 16/09/2022 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).