

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

R
M

23056886

Tribunal de l'entreprise de Liège

19 AVR. 2023

Division Greffe

N° d'entreprise : **0473 768 784**

Nom

(en entier) : **RJM FURNITURE**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**Adresse complète du siège : **Route du Condroz 169, 4121 Neupré**

**Objet de l'acte : TRANSFERT DE PATRIMOINE ASSIMILE A UNE FUSION PAR ABSORPTION
- REUNION DES ACTIONS EN UNE SEULE MAIN**

D'un acte reçu le 30 mars 2023 par Maître Pierre GOVERS, Notaire de la SRL « Pierre GOVERS & Emilie GILLET – Notaires associés », dont le siège est à Liège (Chênée), rue Neuve 6, il résulte que :

S'est réunie l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société anonyme « RJM FURNITURE », ayant son siège à 4121 Neupré, Route du Condroz 169, inscrite au registre des Personnes Morales de Liège division Huy sous le numéro d'entreprise 0473.768.784, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIEGE, alors Notaire à Liège (Chênée), en date du 21 décembre 2000, publié aux Annexes du Moniteur Belge le 20 janvier 2001 sous le numéro 20010120-56, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par Maître Pierre GOVERS, soussigné, en date du 5 juillet 2022 et publié aux Annexes du Moniteur Belge du 1er août suivant sous le numéro 22092378.

L'Assemblée aborde l'ordre du jour et, après échanges de vues, prend les résolutions suivantes :

DELIBERATIONS ET RESOLUTIONS

1- Approbation du projet de fusion, suite à une dissolution sans liquidation, du patrimoine de la société à responsabilité limitée « ARSBEL IMMO », au profit de son actionnaire unique, la société anonyme « RJM FURNITURE »

Monsieur le Président donne connaissance à l'assemblée du projet de fusion, suite à une dissolution sans liquidation, du patrimoine de la société à responsabilité limitée « ARSBEL IMMO », dite « société absorbée », au profit de son actionnaire unique, la société anonyme « RJM FURNITURE », dite « société absorbante », établi en date du 9 février 2023, déposé au Greffe du Tribunal de l'Entreprise de Liège, division Huy, le 13 février 2023, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 23 février 2023, sous le numéro 23026930. Ce projet de fusion a été déposé dans le chef de la société « ARSBEL IMMO » au Greffe du Tribunal de l'Entreprise de Liège, division Huy, le 13 février 2023, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 23 février 2023, sous le numéro 23026931.

Monsieur le Président dépose sur le bureau et présente à l'assemblée le projet de fusion, également dénommé « projet de transfert » et le récépissé du dépôt au Greffe de celui-ci.

L'assemblée déclare avoir parfaite connaissance de ce projet de transfert, mis à sa disposition sans frais avec les documents visés à l'article 12:51 du Code des sociétés et des associations, un mois au moins avant la date de la présente assemblée et dispense Monsieur le Président d'en donner une lecture intégrale.

L'assemblée approuve ensuite le projet de fusion et exprime son accord par lequel la société « RJM FURNITURE » reprend la société « ARSBEL IMMO » par voie d'opération assimilée à une fusion par absorption.

2- Décision de fusionner et par conséquent, acceptation du transfert de l'intégralité du patrimoine de la société à responsabilité limitée « ARSBEL IMMO », dont la société « RJM FURNITURE » est l'unique actionnaire

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 27/04/2023 - 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 »).

2.1. L'assemblée constate que la société « RJM FURNITURE » est la seule propriétaire de la totalité des actions émises par la société « ARSBEL IMMO ».

Le registre des actions nominatives est à l'instant produit à l'assemblée et au Notaire soussigné.

Conformément au projet de transfert dont question ci-avant, l'assemblée décide – sous la condition du prononcé par la société « ARSBEL IMMO » de sa dissolution suite à l'opération assimilée à la fusion par absorption et au transfert du patrimoine à titre universel à son actionnaire unique – d'accepter le transfert de l'intégralité du patrimoine actif et passif de la société « ARSBEL IMMO » au profit de la société « RJM FURNITURE ». L'assemblée donne dès lors son accord avec l'opération par laquelle la société « RJM FURNITURE » absorbe par voie d'opération assimilée à une fusion par absorption la société « ARSBEL IMMO ».

Du point de vue comptable, ce transfert est réalisé sur base de la situation active et passive de la société absorbée arrêtée au 31 décembre 2022. Toutes les opérations effectuées depuis le 1er janvier 2023 par la société absorbée sont pour le compte et aux profits et risques de la société absorbante.

Il n'existe pas d'actions ou titres privilégiés dans la société « ARSBEL IMMO » auxquels des droits privilégiés auraient été accordés.

Il n'est pas accordé d'avantages spéciaux aux membres des organes de gestions des sociétés qui fusionnent.

2.2. Le transfert comprend également les droits immobiliers dont la description, l'origine de propriété, les conditions de transfert et les conditions spéciales sont décrites ci-après, lesquels constituent des éléments dudit patrimoine soumis à publicité particulière, conformément à l'article 12:14 du Code des sociétés et des associations.

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE BASTOGNE, sixième division, précédemment WARDIN

Un immeuble repris comme « salle d'exposition », avec dépendances, sur et avec terrain, situé à Bras 655, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an section F, numéro 0733LP0000, pour une contenance de onze mille huit cent trente-sept (11.837) mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : dix-sept mille sept cent soixante-neuf (17.769) euros.

Tel que ce bien est repris à l'état de terrain, au dernier titre de propriété transcrit sous la désignation administrative et cadastrale suivante :

« Commune de BASTOGNE – Sixième division – Wardin – Article 2478 – Section F :

Terre « Au Sustris », cadastrée sous numéro 733/L d'une contenance de un hectare dix-huit ares trente-sept centiares (01ha18a37ca) ».

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine et depuis plus de trente ans, ledit bien appartenait à l'état de terrain à Madame PETER Josette Anne Sylvie, Madame PETER Jacqueline Berthe Josée, Madame PETER Jeanne Marie et Monsieur PETER Jean Marie, chacun à concurrence d'un quart en pleine propriété, pour l'avoir recueilli dans les successions de leur père et mère, Monsieur PETER Zéphirin Ghislain Victor Joseph, décédé le 1er septembre 1974 et Madame BRAQUET Lucie Marie décédée le 8 février 1990.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Joël TONDEUR, Notaire à Bastogne, en date du 22 mai 1995, transcrit au Bureau des Hypothèques de Neufchâteau le 21 juin suivant, volume 6198, numéro 24, les consorts PETER prénommés, ont vendu ledit bien, toujours à l'état de terrain, à la société anonyme A.R.S. IMMOBILIERE S.A.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Joël TONDEUR, Notaire à Bastogne, le 22 octobre 2015, transcrit au Bureau des Hypothèques de Neufchâteau le 27 octobre suivant, dépôt 05264, la société anonyme A.R.S. IMMOBILIERE S.A., prénommée, a fait apport dudit bien, toujours à l'état de terrain, à la S.R.L. ARSBEL IMMO, constituée aux termes du même acte, société absorbée aux présentes.

PRECISIONS RELATIVES AU TRANSFERT

1-II est ici rappelé que du point de vue comptable, le transfert est réalisé sur la base de la situation active et passive de la société absorbée arrêtée au 31 décembre 2022. La date à partir de laquelle les opérations de la société à absorber sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la société absorbante est fixée au 1er janvier 2023.

2-Le transfert des valeurs actives et passives associées au patrimoine immobilier ainsi qu'aux droits immobiliers de la société absorbée comprend tous les éléments matériels et immatériels qui y seraient attachés.

En outre, ce transfert comprend tous les contrats en cours conclus par la société absorbée, relatifs au patrimoine immobilier et aux droits immobiliers transférés.

La société anonyme « RJM FURNITURE » jouira des avantages et supportera les charges éventuelles de toutes conventions ou litiges en cours avec les tiers relativement aux biens qui lui sont transférés. Elle devra respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société absorbée aurait pu conclure soit avec des tiers, soit avec son personnel, ainsi que tous accords et engagements obligeant la société absorbée à quelque titre que ce soit, au sujet des biens qui lui sont respectivement transférés.

Ces engagements, quelles que soient les personnes avec lesquelles ils ont été conclus sont transférés à la société absorbante avec tous les droits et les obligations qui en découlent, sans que ne doive être remplie autre formalité que la publicité de la décision de l'acte de fusion prescrite par la loi, pour que le transfert soit opposable aux tiers.

Les sûretés et garanties liées aux engagements conclus par la société absorbée tels que les gages sur fonds de commerce seront maintenues inchangées, à l'exception des inscriptions hypothécaires prises ou à prendre et dont la société absorbée a obtenu la mainlevée.

3-Les éventuelles dettes transférées par la société absorbée passent, sans solution de continuité à la société absorbante. La société absorbante « RJM FURNITURE » est donc subrogée sans qu'il puisse en résulter novation dans tous les droits et obligations de la société absorbée.

En conséquence et le cas échéant, la société absorbante « RJM FURNITURE » acquittera en lieu et place de la société absorbée les éléments passifs du présent transfert ; 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.

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

4-Le transfert comprend d'une manière générale :

- tous les droits, créances, actions judiciaires et extra-judiciaires, recours administratifs, bénéfices des expropriations en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, dans le cadre des éléments transférés, la société absorbée à l'égard de tout tiers, y compris les administrations publiques ;

- la charge des éléments de passif transférés par la société absorbée ainsi que l'exécution de toutes les obligations de la société absorbée s'y rapportant.

5-Les archives de la société absorbée en ce compris les livres et documents légaux seront à dater du jour de la fusion conservés au siège de la société anonyme « RJM FURNITURE ».

6-La société absorbante supportera avec effet au 1er janvier 2023, tous impôts, contributions, taxes, primes et cotisations d'assurances, généralement toutes les charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires qui grèvent ou pourront grever les biens transférés et qui sont inhérents à leur propriété et leur jouissance.

7-Conformément aux articles 12:14 et 12:15 du Code des Sociétés et des Associations, les créanciers des sociétés qui participent à la fusion, dont la créance transférée est antérieure à la publication aux annexes au moniteur belge des procès-verbaux de fusion et non encore échue, peuvent, au plus tard dans les deux mois de cette publication, exiger une sûreté nonobstant toute convention contraire, suivant les modalités desdits articles.

8-Tous les frais, droits et honoraires à résulter de l'opération de fusion seront supportés par la société anonyme « RJM FURNITURE ».

9- La société absorbée ne détient aucune participation dans son propre capital.

CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT DE L'IMMEUBLE

1- Le présent apport a lieu sous les conditions ordinaires de droit, sauf les dérogations pouvant résulter des présentes conditions générales ou des conditions spéciales qui seront, le cas échéant, énoncées ci-après pour compléter les premières ou y déroger.

L'attention des parties est également attirée sur l'importance des dispositions de droit public figurant au présent acte (urbanisme, environnement,...). Il incombe à chacune des parties de prendre personnellement, pour ce qui la concerne, toutes informations complémentaires à ce sujet.

2 Les biens sont apportés sous toutes les servitudes généralement quelconques dont ils pourraient se trouver avantagés ou grevés, sans recours de ces divers chefs contre la société absorbée mais sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits que ceux fondés sur des titres réguliers non prescrits ou sur la loi.

3- Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans les droits immobiliers transférés par toute administration publique ou privée qui n'aurait donné ses objets qu'au titre de location, ne font pas partie du bien transféré et sont réservés au profit de qui de droit.

4- La contenance indiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle même un vingtième, étant au profit ou à la perte de la société absorbante. Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements administratifs mais sans garantie.

5 La société absorbante a été informée des conditions actuelles d'assurance des biens transférés et de son intérêt à souscrire sa propre police ou à continuer tous les contrats d'assurance contre l'incendie et tous autres risques qui pourraient exister quant aux biens transférés, ainsi que tous les abonnements aux eaux, gaz et électricité qui pourraient exister et en payer les primes et redevances à compter de leur plus prochaine échéance.

6 Les biens sont transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement et sans garantie des mitoyennetés ou non-mitoyennetés des murs et clôtures. Par dérogation au droit commun, la société absorbée ne sera tenue à aucune garantie pour les vices cachés des sols, sous-sols, bâtiments et installations quelconques, à moins qu'il ne soit établi qu'elle les connaissait. A l'instant l'assemblée de la société absorbée a déclaré ne pas avoir connaissance de tels vices.

7- La société absorbante est subrogée dans tous les droits et actions de la société absorbée en ce qui concerne lesdits biens et notamment dans les droits qui pourraient encore lui appartenir contre tout entrepreneur, architecte ou installateur et dans ceux qui pourraient résulter des dégradations causées aux biens transférés par suite d'exploitation minière ou industrielle ou de toutes autres causes, dans le cas où semblables dommages existeraient.

La société absorbée a affirmé en outre n'avoir souscrit à aucune convention aliénant ses droits à ce sujet.

8- La société absorbante sera titulaire du droit de propriété portant sur le bien prédécrit à compter du jour où la fusion de la présente société produit ses effets.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les biens sont transférés pour quittes et libres de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

L'assemblée de la société absorbée a déclaré que les biens ne sont grevés d'aucun empêchement au présent transfert, tels que droit de préemption ou de préférence, option d'achat ou droit de réméré, hormis ce qui est précisé ci-après.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

L'assemblée de la société absorbée déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et ne pas connaître l'existence de servitudes non apparentes le grevant ou de conditions spéciales le concernant à l'exception des conditions spéciales figurant dans l'acte reçu par Maître Joël TONDEUR, Notaire à Bastogne, le 4 février 2022, libellées en ces termes :

« 5.- Que l'avenant à la convention du 24 janvier 2022 dont question ci-dessus, comprend, notamment, les clauses suivantes :

(...)

Article 2 : Obligations de non-concurrence

2.1.

Les Parties reconnaissent que les activités exercées par ARS IMMOBILIERE et les sociétés liées à celles-ci (au sens de l'article 1:20 du Code des Sociétés et des Associations au sein du Centre BOHEY se composent et portent exclusivement sur :

- la vente de carburants
 - la vente de boissons, de vins et d'alcools
 - l'exploitation d'une brasserie avec restaurant
- (ci-après les « Activités »).

Les Activités sont exploitées au travers des sociétés suivantes ; ARS Exploitation SA, ARS IMMOBILIERE SA, RESTAURANT LE BOHEY SA et ARS FAMILY OFFICE SA. (ci-après les « Sociétés du Groupe Schmit »).

2.2.

En vue de pérenniser les Activités des Sociétés du Groupe Schmit et, à l'avenir, leur éviter une concurrence accrue, RJM FURNITURE s'engage, pour soi-même ou ses ayants cause ou ayants droit, à ne développer, sur le terrain et dans les immeubles sis à 655, Bras, 6600 Bastogne (Belgique), aucune activité susceptible de faire concurrence aux Activités.

Cet engagement de non-concurrence est expressément accepté et souscrit pour une durée de 20 ans prenant cours à la signature des présentes, ne concerne que des activités exercées dans l'immeuble et est dès lors géographiquement limité à la parcelle sur lequel celui-ci est construit.

RJM FURNITURE se porte fort pour toute société liée actuelle ou future (au sens de l'article 1:20 du Code des Sociétés et des Associations) du respect de cet engagement particulier.

De même, RJM FURNITURE s'oblige à répercuter à l'égard de ses ayants cause et/ou ayants droit cette interdiction (ci-après « l'Obligation de Transfert de l'Engagement de Non-concurrence ») et reconnaît qu'il s'agit d'une condition essentielle sans laquelle la SA ARS IMMOBILIERE n'aurait jamais accepté de céder les actions qu'elle détenait dans le capital de la SA ARSBEL IMMO. Toute violation de ces obligations de non-concurrence sera notifiée par ARS IMMOBILIERE à RJM FURNITURE. Si la violation est établie, et s'il n'est pas mis un terme à celle-ci endéans les deux mois de cette notification, RJM FURNITURE sera redevable de dommages et intérêts fixés forfaitairement de 250.000€ sans préjudice du droit de démontrer un préjudice supérieur.

2.3.

RJM FURNITURE reconnaît que la présente convention vaut stipulation pour autrui faite au profit des sociétés du Groupe Schmit.

2.4.

Les Parties conviennent expressément que l'obligation de non-concurrence prévue au présent article ne prend pas fin à l'égard de toute société du Groupe Schmit dont le lien avec ARS IMMOBILIERE (au sens de l'article 1:20 du code des Sociétés et des Associations) cesse d'exister.

Article 3 : Droit de préférence et de préemption

3.1.

Toujours dans le souci de pérenniser les Activités des sociétés du Groupe Schmit, RJM FURNITURE consent à ARS IMMOBILIERE ou à toute société à désigner par elle, un droit de préemption (en cas d'offre d'un tiers, possibilité d'acquérir selon des modalités identiques à l'offre du tiers) et un droit de préférence (en cas de mise en vente, possibilité d'acquérir selon les modalités proposées par le vendeur en priorité par rapport à tout tiers) en cas de cession, à quelque titre que ce soit, par la SRL ARSBEL IMMO de tout ou partie de l'immeuble (ci-après les « Droits Prioritaires sur l'Immeuble ») ou par RJM FURNITURE des actions de la SRL ARSBEL IMMO (ci-après les « Droits Prioritaires sur les Actions »).

Les Droits Prioritaires sur l'Immeuble et les Droits Prioritaires sur les Actions s'appliquent quelle que soit la manière et/ou la nature de l'opération par laquelle la mutation interviendrait, en ce compris, sans que cette énumération soit exhaustive, par vente, cession, donation ou tout acte de transfert entre vifs ou pour cause de mort effectué à titre onéreux ou à titre gratuit, en usufruit, en nue-propriété ou en pleine propriété, etc. (ci-après un « Transfert »).

Toutefois, les Droits Prioritaires sur l'Immeuble et les Droits Prioritaires sur les Actions ne s'appliquent pas en cas de Transfert :

- au profit des membres de la famille de Robert Mailleux (jusqu'au deuxième degré) ;
- au profit d'une société liée à RJM FURNITURE (au sens de l'article 1:20 du Code des Sociétés et des Associations) ;
- réalisé dans le cadre d'une réorganisation interne (fusion, scission, apport-intragroupe) (ci-après les « Transferts Autorisés »)

Les Droits Prioritaires sur l'Immeuble sont octroyés pour une durée de vingt ans (20 ans) à compter de la date de signature de la convention de Cession.

Les Droits Prioritaires sur les Actions prennent fin dans les hypothèses suivantes:

- lorsque la SRL ARSBEL IMMO acquiert d'autres immeubles situés dans un rayon au-delà de 5 km de l'immeuble ;
- lorsque la SRL ARSBEL IMMO perd sa personnalité juridique en raison d'un Transfert Autorisé ;
- et en tous les cas après une période de vingt ans (20 ans) à compter de la date de signature de la Convention de Cession.

3.2.

En cas de mise en vente de tout ou partie de l'immeuble ou des actions de la SRL ARSBEL IMMO, RJM FURNITURE s'oblige à notifier sa proposition à la vente prioritairement à ARS IMMOBILIERE (cfr. droit de préférence).

De même, en cas d'offre d'un tiers portant sur l'acquisition de tout ou partie de l'immeuble ou des actions de la SRL ARSBEL IMMO, RJM FURNITURE s'oblige, dans les huit jours qui suivent sa réception à la dénoncer à la SA ARS IMMOBILIERE par pli recommandé accompagné de toute les informations utiles et nécessaires (cfr. droit de préemption). Dans les soixante jours qui suivent la réception de ces informations, ARS IMMOBILIERE lui notifiera son intention d'exercer ou non ses Droits Prioritaires sur l'immeuble ou, selon le cas, ses Droits Prioritaires sur les Actions, à défaut de quoi ces éléments seront librement cessibles, sans préjudice de l'Obligation de Transfert de l'Engagement de Non-concurrence. Tout Transfert intervenant en violation des droits de ARS IMMOBILIERE lui sera inopposable et lui ouvrira le droit d'en poursuivre l'annulation et d'exiger à titre de dommage et intérêts une indemnité minimale et forfaitaire égale à 10% du prix de cession sans préjudice de démontrer un dommage supérieur.

3.3

Dans l'hypothèse où ARS IMMOBILIERE déciderait, pour quelque motif que ce soit, de ne pas exercer ses Droits Prioritaires sur l'Immeuble ou, selon le cas, ses Droits Prioritaires sur les Actions, RJM FURNITURE s'engage, pour une période strictement limitée à 3 ans à dater de la signature de la Convention de Cession à partager la plus-value nette éventuelle résultant de la vente. Au-delà de ces 3 années plus aucun partage n'interviendra. Si la vente porte sur l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en tenant compte d'une valeur d'acquisition de l'immeuble qui est fixée forfaitairement et irrévocablement par les Parties à deux millions huit cent mille euros (2.800.000,00 €).

(On omet) ».

L'assemblée de la société absorbante déclare que la présente opération de fusion consiste en un Transfert autorisé au sens des conditions spéciales ci-dessus reproduites, de sorte que les Droits prioritaires sur l'Immeuble et les Droits prioritaires sur les Actions ne s'appliquent pas.

URBANISME

Le Notaire détenteur de la minute déclare que, selon courrier de la Commune de Bastogne en date du 10 novembre 2022, le bien objet des présentes est situé en zone d'habitat à caractère rural, en zone forestière et en zone agricole au plan de secteur actuellement en vigueur.

Ledit courrier stipule notamment :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 26-10-2022 relative à un bien sis à Bastogne cadastré 6e division, section F n°733L et appartenant à SOCIETE ARSBEL IMMO selon votre correspondance, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 §1 al. 1 et 2 du Code de Développement territorial, ainsi que les renseignements complémentaires dont nous disposons pour ce bien.

Le bien en cause :

• se trouve en zone d'habitat à caractère rural, forestière et agricole au plan de secteur de Bastogne adopté par arrêté royal du 05 septembre 1980 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(on omet) ;

Selon l'information disponible dans la base de données informatique communale :

Le bien en cause :

• a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré pour une surface commerciale ; REF. : 45/2016, le 25/03/2016

• n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique délivrée après le 1^{er} janvier 1977 ;

• n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

• n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;

• les permis d'environnement et permis uniques ne sont pas mentionnés (pour de plus amples informations – service Environnement, rue de l'Arbre, 6- 6600 BASTOGNE, 061 26 26 43) ;

Le bien fait l'objet de la situation suivante concernant le 4° de l'article D.IV.99 § 1 : (on omet) (Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques). Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet) ;

POUR RAPPEL : les actes doivent comporter les informations générales reprises à l'article D.IV.99 § 1 al.2.

Le bien :

- n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ;
- n'est pas situé dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté ;
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- n'est pas classé ;
- n'est pas situé dans une zone de protection ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 ;
- n'est pas traversé par un cours d'eau ;
- n'est pas situé dans une zone de prévention de captage ;
- n'est pas concerné par une wateringue ;
- n'est pas situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation ;
- est traversé par une conduite « Fluxys » ;
- n'est pas situé dans un périmètre d'intérêt paysager ;
- n'est pas situé dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique ;
- n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré ;
- n'est pas repris à l'inventaire BDES-Sol ;
- n'est pas concerné par la carte archéologique.

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° 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. Toute construction ou création de logement ne pourra se faire qu'uniquement sous réserve de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, étant donné qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur ledit bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, 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 82 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), peu importe le changement de propriétaire.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT (à savoir 30 jours), il ne nous est pas possible de vous garantir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° relatifs à l'accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

- Alignements pour les voiries régionales : SPW – Mobilité et Infrastructures, rue du Marché couvert, 9 – 6600 BASTOGNE.
- Alignements pour les voiries communales & réseau d'égouts : Service des Travaux, rue de l'Arbre, 6 – 6600 BASTOGNE.
- Permis d'environnement / Epuration individuelle des eaux usées : Service Environnement, rue de l'Arbre, 6 – 6600 BASTOGNE.
- Equipped en électricité : INTERLUX, zoning de la Pirire, 22 – 6900 MARCHE-EN-FAMENNE.
- Equipped en télédistribution : NEWICO, rue Fivé, 150 – 4100 SERAING.
- VOO, rue Louvrex, 95 – 4000 LIEGE.
- Téléphonie : PROXIMUS, rue des Alliés, 2 – 6800 LIBRAMONT.
- Installations de gaz : FLUXYS SA, avenue des Arts, 31 – 1040 ETTERBEEK.
- Equipped en eau : SWDE, avenue des Dessus de LIVES, 10 – 5101 LOYERS.
- Insalubrité / Permis de location : Service de Monsieur José KENLER, rue du Vivier, 58 – 6600 BASTOGNE.
- Natura 2000 : SPW – ARNE – Département de la Nature et des Forêts, avenue Prince de Liège, 15 – 5100 NAMUR.
- Wateringue : SPW – ARNE – Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être animal – Direction des Cours d'eau, rue du Luxembourg, 5 – 6900 MARCHE-EN-FAMENNE.
- Aléa d'inondation : DST – Division des Cours d'eau – Aléa d'inondation, square Albert 1er – 6700 ARLON.
- Agriculture : SPW – ARNE – Département de la Ruralité et des Cours d'eau – Direction du Développement rural, rue des Genets, 2 – 6800 LIBRAMONT.
- GISER : SPW – ARNE – Département de la ruralité et des cours d'eau – Cellule GISER, avenue Prince de Liège, 7 – 5100 JAMBES.
- Commissaire voyer : DST – Infrastructures routières et cours d'eau, Monsieur Denis TREQUATTRINI, chaussée de Houffalize, 1b – 6600 BASTOGNE ».

L'assemblée de la société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance les renseignements ci-dessus, communiqués par la Commune, sont exacts.

Une copie intégrale dudit courrier a été portée à la connaissance de la société absorbante.

L'assemblée de la société absorbée a déclaré en outre que les biens transférés n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir, de construction groupée ou d'urbanisme délivré postérieurement au premier janvier mil neuf cent septante-sept ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, ni d'un certificat de patrimoine valable, hormis ce qui est dit ci-avant.

L'assemblée de la société absorbée a encore déclaré :

- qu'à sa connaissance les biens transférés ne sont pas situés dans un périmètre soumis au droit de préemption et ne sont pas concernés par des mesures urbanistiques ou environnementales particulières (telles qu'inscription sur une liste de sauvegarde, procédure de classement, zone de protection urbanistique, Natura 2000, plan d'expropriation, site à réaménager, rénover, zone de risque naturel ou zone vulnérable établie autour d'établissements présentant un risque d'accidents majeurs « SEVESO »), hormis ce qui est dit ci-avant ;
- que les constructions qui ont été érigées ou modifications qui auraient été apportées aux biens transférés l'ont été dans le respect des lois et règlements en vigueur ;
- qu'aucune infraction urbanistique ne lui a été notifiée ou communiquée, même verbalement.
- qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle, le bien objet des présentes a fait l'objet des travaux suivants : « construction d'une surface commerciale » pour lesquels le permis susmentionné a été délivré le 25 mars 2016. Pour le surplus, elle déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Il est ici précisé que :

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDTbis) ;
- les actes et travaux exécutés entre le 21 avril 1962 et le 28 février 1998 (soit avant le 1er mars 1998) bénéficient d'une présomption irréfragable de conformité (article D.VII, 1er bis, alinéa 1er du "CoDTbis"), sauf s'ils entrent dans l'une des 6 catégories d'actes et travaux exclus de ce bénéfice (article D.VII.1er bis, alinéa 2 du "CoDTbis") ;
- les actes et travaux exécutés à partir du 1er mars 1998 bénéficient dans certains cas d'une dépenalisation après l'écoulement d'un délai de 10 ans ou de 20 ans prenant cours à dater de l'achèvement desdits actes et travaux.

Informations générales

Conformément à la loi, le notaire soussigné informe les parties de ce que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D. IV.4 du Code wallon du développement Territorial, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
 - il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
 - l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.
- Une copie de l'article D. IV.4 prévoyant a été remise à la société absorbante.

Confirmation

A l'instant, les parties confirment leur volonté de passer le présent acte au vu des déclarations qui précèdent.

ENVIRONNEMENT

Assainissement des sols pollués

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 17 mars 2023, énonce ce qui suit :
« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols »

B. Déclaration de non-titularité des obligations

L'assemblée de la société absorbée a confirmé, au besoin, qu'elle n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon.

L'assemblée de la société scindée a déclaré qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

C. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellée à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, la société absorbante déclare qu'elle entend l'affecter à l'usage suivant : commercial.

La société scindée a pris acte de cette déclaration.

D. Information circonstanciée

L'assemblée de 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 de l'extrait conforme.

Contrôle des citernes à hydrocarbure

Informée par le notaire instrumentant de la teneur de l'arrêté du Gouvernement Wallon du dix-sept juillet deux mille trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, l'assemblée de la société absorbée a déclaré que les biens apportés ne disposent pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

Permis d'environnement

L'assemblée de la société absorbée déclare que les biens objets du présent apport ne font l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas application.

Zones inondables

En application de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, l'assemblée de la société absorbée déclare, et le notaire instrumentant confirme au vu des renseignements fournis par l'administration communale concernée, que le bien est situé en zone d'aléa d'inondation nul.

Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un qui impose au vendeur, pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du 1er mai 2001 (ou entamés avant cette date et poursuivis postérieurement au 27 janvier 2005) de remettre à l'acquéreur un « dossier d'intervention ultérieure » fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux à effectuer ultérieurement dans le bien vendu.

L'assemblée de la société absorbée déclare avoir remis à la société absorbante, qui le reconnaît, tous les documents techniques et factures y relatifs en sa possession.

3- Constatation de la réalisation effective du transfert de patrimoine

L'assemblée constate qu'en suite des décisions concordantes prises par elle aux termes des résolutions qui précèdent et par l'assemblée générale extraordinaire de la société à responsabilité limitée « ARSBEL IMMO », tenue ce jour devant le Notaire soussigné, l'opération par laquelle ladite société transfère, par suite d'une dissolution sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine, tant activement que passivement, à son actionnaire unique, la société « RJM FURNITURE », est effectivement réalisée.

4- Approbation des comptes de la société « ARSBEL IMMO » pour la période écoulée entre le 1er janvier 2023 et ce jour

En application de l'article 12:58 du Code des sociétés et des associations, le Conseil d'administration de la société « ARSBEL IMMO » a établi les comptes de la société « ARSBEL IMMO » pour la période écoulée entre le 1er janvier 2023 et ce jour.

L'assemblée aborde l'examen des comptes de la société « ARSBEL IMMO » dont le patrimoine a été à l'instant transféré, suite à une dissolution sans liquidation, à la société « RJM FURNITURE ».

5- Décharge aux administrateurs de la société « ARSBEL IMMO »

L'assemblée, par un vote spécial, et à l'unanimité, donne décharge aux administrateurs de la société « ARSBEL IMMO » pour l'exécution de leur mandat durant la période concernée.

6- Démission et renouvellement des administrateurs en fonction

L'assemblée générale décide de mettre fin à la fonction des administrateurs actuels, mentionnés ci-après, et procède immédiatement au renouvellement de leur nomination comme administrateurs non statutaires, pour une durée de 6 ans :

- Monsieur Robert MAILLEUX, prénommé ;
- Monsieur Sébastien MAILLEUX, prénommé ;
- Madame Céline MAILLEUX, prénommée ;

L'assemblée générale décide que le mandat de Monsieur Robert MAILLEUX sera gratuit tandis que les mandats de Madame Céline MAILLEUX et de Monsieur Sébastien MAILLEUX pourront être rémunérés.

7- Pouvoirs à conférer au Conseil d'Administration

L'assemblée confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour l'exécution des résolutions qui précèdent.

8- Mandat spécial

L'assemblée confère tous pouvoirs à Monsieur Guy LINCE expert-comptable, représentant la SRL Guy LINCE, administrateur délégué de la SA AXIOME ayant ses bureaux Avenue du Parc 40 à 4650 Chaineux, agissant seul avec faculté de substitution, en qualité de mandataire aux fins de procéder à l'exécution des résolutions qui précèdent, le cas échéant, en accord avec les administrateurs de la société absorbante.

Aux effets ci-dessus, le mandataire ad hoc aura le pouvoir de prendre tous engagements au nom de la société, faire telles déclarations qu'il y aura lieu, signer tous documents et en général faire tout ce qui sera utile ou nécessaire pour l'exécution du mandat lui confié.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME

Déposé en même temps, l'expédition de l'acte du 30 mars 2023.