



KOPIE

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe*****23103549***

e.

DÉPOSÉ AU GREFFE LE**31 JUL. 2023****TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE
DU HAINAUT DIVISION TOURNAI****N° d'entreprise : 0427 069 125****Nom****(en entier) : ETABLISSEMENTS D'HAENE****(en abrégé) :****Forme légale : Société à responsabilité limitée****Adresse complète du siège : 7822 Ath (Ghislenghien), rue de la Barrière, 6****Objet de l'acte : PROCES-VERBAL D'UNE OPERATION ASSIMILEE A UNE FUSION INTERNE
PAR ABSORPTION (ABSORPTION D'UNE FILIALE A 100 %) - PROCES-
VERBAL DE LA SOCIETE ABSORBANTE - MODIFICATION DES STATUTS -
DEMISSION - NOMINATION**

D'un acte reçu par le Notaire Laurent Devreux, à Lessines, en date du 14 juillet 2023, en cours d'enregistrement, il résulte que s'est réunie l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société à responsabilité limitée « ETABLISSEMENTS D'HAENE », ayant son siège à 7822 Ath (Ghislenghien), rue de la Barrière, 6, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0427.069.125 et assujettie à la TVA sous le numéro BE0427.069.125 (RPM : Hainaut – division Tournai).

L'assemblée, valablement constituée, a pris les résolutions suivantes :

1. Première résolution : adaptation des statuts de la société aux dispositions du Code des sociétés et des associations

En application de l'article 39, §1, alinéa 1 et 3 de la loi du 23 mars introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, l'assemblée générale, décide d'adapter les statuts aux dispositions du Code des sociétés et des associations et de conserver la forme légale de la société à responsabilité limitée (en abrégé SRL).

2. Deuxième résolution : suppression du compte de capitaux propres statutairement indisponible

En application de l'article 39, §2, alinéa 2 de la loi du 23 mars introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, l'assemblée générale, constate que le capital effectivement libéré et la réserve légale de la société, soit un montant total de deux cent vingt-quatre mille sept cent quatre-vingt-neuf euros trente-cinq cents (€ 224.789,35), ont été convertis de plein droit en un compte de capitaux propres statutairement indisponible en application de l'article 39, §2, deuxième alinéa de la loi du 23 mars introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses.

L'assemblée générale, décide immédiatement, conformément aux formes et majorités de la modification des statuts, de supprimer le compte de capitaux propres statutairement indisponible créé en application de l'article 39, §2, deuxième alinéa de la loi du 23 mars introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses et de rendre ces fonds disponibles pour distribution. Par conséquent, il ne doit pas être mentionné dans les statuts de la société.

Cette décision vaut également pour les éventuels versements futurs de la part non encore libérée à ce jour du capital de la société souscrit dans le passé qui a été inscrit sur un compte de capitaux propres "apports non appelés".

3. Troisième résolution : fusion par absorption de la SRL « A.B. IMMO », ci-après la société absorbée, par la SRL « ETABLISSEMENTS D'HAENE », ci-après la société absorbante

1°) Formalité préalables

A l'unanimité, l'assemblée dispense le président de donner lecture des documents communiqués et mis gratuitement à disposition en conformité à l'article 12 :51 du Code des sociétés et de associations, à savoir :

a) Projet de fusion

Le projet de fusion contenant les mentions prescrites par l'article 12 :50 dudit Code, dressé en commun sous la forme d'un acte sous seing privé a été déposé le 14 mars 2023 au nom de chacune des sociétés concernées.

Le projet de fusion a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 23 mars 2023, sous les numéros 23039928 et 23039918.

b) Constatation de ce que l'opération entre dans le cadre de l'article 12:7 du Code des sociétés et des associations et ne nécessite dès lors le respect que des seules formalités prévues par les articles 12:50 à 12:58

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 09/08/2023 - Annexes du Moniteur belge

du Code des sociétés et des associations - pour chacune des sociétés : les comptes annuels des trois derniers exercices sociaux.

Les actionnaires renoncent expressément à l'établissement du rapport à établir par l'organe d'administration et du rapport de contrôle du réviseur d'entreprises, prescrits par les articles 12:25, alinéa 2 et 12:26, §1er in fine du Code des sociétés et des associations et à leur communication prescrite par l'article 12:28 du Code des sociétés et des associations.

Le projet de fusion n'étant pas postérieur de plus de six mois à la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels clôturés par la société absorbée, la société absorbée n'a pas dû établir d'état comptable intermédiaire en conformité avec l'article 12 :51, §2, 4° du Code des sociétés et des associations.

De plus, l'assemblée constate que :

-Aucune modification importante du patrimoine des sociétés appelées à fusionner n'est intervenue entre la date de l'établissement du projet de fusion et la date des assemblées générales desdites sociétés ; les organes d'administration relatifs desdites sociétés n'ont pas eu à procéder à l'actualisation des informations.

-Aucune opération importante pouvant affecter les biens transférés n'a été effectuée après la date des comptes annuels sur la base de laquelle le transfert du patrimoine de la société absorbée aura lieu.

-Aucun engagement susceptible de modifier de façon appréciable la consistance des actifs et passifs transférés n'a été conclu après la date précitée en dehors des opérations normales d'exploitation.

-Toutes les formalités prescrites par la loi ont été accomplies, les documents ont été communiqués et les informations ont été diffusées conformément aux articles 12 :50 et 12 :51 du Code des sociétés et des associations.

Chaque actionnaire reconnaît avoir reçu une copie du projet de fusion ci-dessus et avoir pu prendre connaissance des comptes annuels des trois derniers exercices sociaux.

Une copie du projet de fusion et des comptes annuels de la société absorbée arrêtés à la date du trente-et-un décembre deux mille vingt-deux, sera conservée dans les archives de la présente société ensemble avec une expédition du présent procès-verbal.

2°) Transfert du patrimoine de la société absorbée

a) Décision de transfert par suite de dissolution sans liquidation de la société absorbée, de l'intégralité de son patrimoine actif et passif à son actionnaire unique, la société absorbante

L'assemblée déclare vouloir adopter des résolutions strictement concordantes aux résolutions de dissolution sans liquidation et transfert du patrimoine de la société absorbée prises par l'assemblée générale extraordinaire de son actionnaire unique étant la présente société absorbante, suivant le procès-verbal dressé ce jour par le notaire soussigné, antérieurement aux présentes.

La dissolution sans liquidation de la société absorbée entraîne de plein droit, conformément à l'article 12 :13, 3° du Code des sociétés et des associations, le transfert à titre universel à la société absorbante de l'intégralité du patrimoine de la société dissoute absorbée, rien excepté ni réservé.

La fusion prendra effet du point de vue juridique le premier janvier deux mille vingt-trois à zéro heure.

Ce transfert s'effectuera sur la base des comptes annuels de la société absorbée au trente-et-un décembre deux mille vingt-deux à vingt-quatre heures.

Toutes les opérations effectuées à partir du premier janvier deux mille vingt-trois à zéro heure sont considérées du point de vue comptable et fiscal, comme accomplies par la société absorbante, et les modifications qui en résultent à l'actif ou au passif de la situation patrimoniale de la société absorbée sont au profit comme à la perte de la société absorbante, à charge pour celle-ci de supporter tout le passif de la société absorbée, d'exécuter tous les engagements et obligations de cette dernière, et de payer et de supporter tous les frais, impôts et charges quelconques devant résulter, pour l'une ou l'autre des sociétés concernées du transfert de l'intégralité du patrimoine de la société absorbée.

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 trente-et-un décembre deux mille vingt-deux, 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 respectivement représentatives du capital social de la société absorbée détenues par la société absorbante.

Les modalités du transfert sont précisées au point c) ci-après.

b) Absence d'attribution d'actions

L'assemblée constate qu'en application des articles 12 :13, alinéa 2, et 12 :57 du Code des sociétés et des associations, aucune action de la société absorbante 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 soulte en espèces ou autrement.

c) Réalisation du transfert

L'assemblée prend acte du fait que la présente société absorbante, en sa qualité d'actionnaire unique de la société absorbée, a :

- Constaté que la société absorbante était devenue titulaire de toutes les actions représentatives du capital de la société absorbée ;

- Fait procéder au dépôt prévu par l'article 7 :23 du Code des sociétés et des associations ;

- Pris ce jour, antérieurement aux présentes, la résolution de dissoudre sans liquidation la société absorbée, et a pris acte de ce que la dissolution sans liquidation de la société absorbée entraînera de plein droit le transfert

à titre universel de l'intégralité de son patrimoine à son actionnaire unique, étant la présente société absorbante, conformément à l'article 12 :13 du Code des sociétés et des associations.

L'assemblée constate conformément à :

- l'article 12 :55 du Code des sociétés et des associations, qu'il y a lieu de compléter l'objet social de la société absorbante, ce qui est fait aux termes des présentes
- l'article 12 :50, 4° du Code des sociétés et conformément au projet de fusion, qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes d'administration des sociétés absorbée et absorbante.

L'assemblée requiert le notaire soussigné de constater le transfert à titre universel de l'intégralité du patrimoine, actif et passif, rien excepté ni réservé, de la société absorbée à la présente société absorbante, et d'acter les modalités du transfert.

MODALITES GENERALES DU TRANSFERT

A l'instant intervient, Monsieur Filip D'Haene, prénommé, agissant conformément à la délégation de pouvoirs qui lui a été conférée par l'assemblée générale extraordinaire de la SRL « A.B. IMMO », dont le procès-verbal a été dressé ce jour, antérieurement aux présentes, par le Notaire soussigné.

Le transfert est effectué selon les modalités suivantes :

1. Les éléments d'actif et de passif du patrimoine de la société absorbée seront repris dans la comptabilité de la société absorbante la valeur pour laquelle ils figurent dans les comptes de la société absorbée à la date du 31 décembre 2022.

Toutes les opérations effectuées à partir du 1er janvier 2023 à 00.01 seront considérées du point de vue comptable et fiscal comme accomplies par la société absorbante.

2. Conformément à l'article 12:13, alinéa 1er, 3°, du Code des sociétés et des associations, l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société absorbée est transféré à la société absorbante par l'effet de la loi.

Ce transfert aura lieu conformément au projet de fusion au moment où seront intervenues les décisions concordantes prises par la société absorbée et par la société absorbante.

En conséquence, la société absorbante aura, à cette date la propriété et la jouissance de tous les éléments actifs et passifs, corporels et incorporels, composant le patrimoine de la société absorbée.

3. Le transfert à titre universel de l'intégralité du patrimoine de la société absorbée à la société absorbante comprend l'ensemble des avoirs, droits et engagements de la société absorbée, ses activités et les autorisations agrégées y relatives et/ou l'enregistrement de celles-ci, le droit d'utiliser la dénomination, sa clientèle, l'organisation de son entreprise, sa comptabilité, en résumé tous les éléments immatériels propres à son entreprise. Ce transfert comprend toutes les conventions en cours que la société absorbée a pu conclure.

Les obligations, quels que soient ceux avec qui elles ont été contractées y compris celles contractées avec les autorités, sont transférées telles quelles à la société absorbante avec tous les droits et obligations qui en découlent, sans qu'il ne doive être accompli d'autre formalité que la publication prescrite par la loi, de la fusion, pour rendre ce transfert opposable à quiconque. Les sûretés et garanties liées aux obligations contractées par la société absorbée subsistent telles quelles.

Les archives de la société absorbée contenant tous les livres et pièces qu'elle est légalement tenue de tenir et de conserver seront conservées par la société absorbante.

4. Les créances et droits de la société absorbée passent sans discontinuité à la société absorbante par l'effet de la fusion.

Les sûretés réelles et personnelles, légales ou conventionnelles qui en sont l'accessoire sont transférées et ne sont pas affectées par la présente opération de fusion.

La société absorbante est donc subrogée sans qu'il puisse en résulter novation, dans tous les droits, tant réels que personnels, de la société absorbée sur tous biens et contre tous débiteurs généralement quelconques. La présente subrogation s'applique particulièrement aux privilèges, hypothèques, actions résolutoires, saisies, gages, nantissements.

La société absorbante est autorisée à faire requérir ou consentir à ses frais toutes significations, mentions, inscriptions, renouvellements ou mainlevées d'inscriptions, de privilèges, d'hypothèques, de saisies ainsi que toutes cessions de rang ou subrogations.

Le cas échéant, mention de ces substitutions ou subrogations sera notamment faite en marge des inscriptions hypothécaires prises au profit de la société absorbée sur production d'un simple bordereau d'émargement précisant les inscriptions à émarger et d'une expédition des présentes. Tout domicile élu par chaque société absorbée à l'adresse de son siège actuel est de plein droit et sans autre notification transféré à compter du moment du transfert à l'adresse du siège de la société absorbante, en particulier le domicile élu dans les bordereaux d'inscription hypothécaire ou dans les conditions générales ou particulières régissant les opérations et contrats de la société absorbée.

Tous pouvoirs sont conférés à deux administrateurs de la société absorbante aux fins de donner mainlevée de toutes inscriptions et transcriptions privilégiées ou hypothécaires qui auraient été prises en faveur de la société absorbée.

5. Les dettes de la société absorbée passent, sans discontinuité, à la société absorbante par l'effet de la fusion. En conséquence, la société absorbante acquittera en lieu et place de la société absorbée tout le passif incombant à celle-ci ; 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 transfert universel du patrimoine suite à la dissolution sans liquidation, sans obligation de signification, d'endossement ou d'inscription pour les marques ou les gages sur fonds de commerce ou de transcription

6. 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 intuitu firmae.

7. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, seront continués par la société absorbante qui en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la société absorbée. Les clauses compromissaires ou compromis d'arbitrage conclus par chaque société absorbée lieront la société absorbante qui sera tenue de les respecter et pourra s'en prévaloir comme si elle les avait souscrits.

Toute clause attributive de compétence juridictionnelle fondée sur le siège de la société absorbée donnera compétence, pour les litiges à introduire à partir de la prise d'effet de la fusion, aux tribunaux ayant dans leur ressort le siège de la société absorbante.

8. La société absorbante devra respecter et exécuter tous contrats, et tous engagements quelconques, verbaux ou écrits, conclus par la société absorbée, avec le personnel de celle-ci, et elle devra en particulier respecter tous droits d'ancienneté et autres droits des membres de ce personnel, suivant les termes, conditions et modalités de ces contrats et engagements.

9. Le transfert du patrimoine comprend d'une manière générale :

a) tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit chaque société absorbée à l'égard de tout tiers, y compris les Administrations publiques ;

b) tous les éléments incorporels relevant du patrimoine transféré, tels la clientèle, l'organisation et les connaissances techniques, administratives et commerciales, les offres et soumissions en cours, le know-how, les références de réalisation, l'exclusivité ou à tout le moins l'antériorité des anciennes dénominations de la société ;

c) toutes les immatriculations, inscriptions et certifications auprès de ou allouées par tous organismes publics ou privés ;

d) les licences attachées à ou nécessaires à l'exploitation des systèmes et matériels informatiques compris dans le patrimoine de la société absorbée ;

e) la charge de tout le passif de la société absorbée envers tous tiers y compris le passif pouvant survenir ultérieurement d'obligations contractées jusqu'à présent, 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.

10. Tous les frais honoraires, impôts et charges résultant du présent transfert sont à charge de la société absorbante.

B. APPORTS SOUMIS A PUBLICITE PARTICULIERE

Dans le patrimoine de la société absorbée transféré à la société absorbante sont compris les immeubles dont la description, l'origine de propriété, les conditions de transfert et les conditions spéciales sont décrites ci-après, lesquels constituent un élément dudit patrimoine soumis à publicité particulière (art. 12 :98, al. 2 et 3 du Code des sociétés et des associations):

DESCRIPTION DES IMMEUBLES

L'actionnaire unique de la société absorbée déclare que se trouvent compris dans les éléments transférés les biens immeubles suivants:

I. VILLE DE MONS (Sixième division – ex-CUESMES)

Le fonds sur lequel est érigé le garage-atelier situé rue du Grand Courant, 10 (d'après titre situé Zoning industriel), cadastré d'après titre section A/2 partie des numéros 198H, 199A, 199B, 200A et 201B pour une superficie d'après mesurage d'un hectare, quatre-vingt ares, soixante-neuf centiares (1ha, 80a 69ca), et d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, numéro 198K P0001 pour une même superficie.

Rappel de plan.

Tel que le fonds prédécrit figure au plan de mesurage dressé par Madame Natacha Dupont, Géomètre-Expert à Mons, le cinq septembre deux mille cinq, lequel demeure annexé à l'acte de vente reçu par le Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le treize juillet deux mille six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons le six septembre suivant, sous la formalité 40-T-06/09/2006-09879.

ORIGINE DE PROPRIETE

La SRL A.B. IMMO, société absorbée, confirme et garantit être propriétaire du fonds ci-avant pour l'avoir acquis de l'Association intercommunale pour le développement Economique et l'Aménagement des régions du Centre et du Borinage, dénommée « I.D.E.A. », de Mons, numéro d'entreprise : 0201.105.843, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le treize juillet deux mille six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons le six septembre suivant, sous la formalité 40-T-06/09/2006-09879.

L'I.D.E.A, préqualifiée, était propriétaire de ce bien, sous plus grande contenance, pour avoir acquis :

- la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 198H : de la Commission d'Assistance Publique de Mons, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Marc Plume, Commissaire au comité d'acquisition d'immeubles à Mons, en date du dix-huit mars mil neuf cent septante six, transcrit.

- la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 199/A : de Monsieur Adhémar Edouard Léon SCUBEAU, né le 15 novembre 1931, époux de Madame Jacqueline PIEMAN, aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Piron, de résidence à Mons, le dix juillet deux mille un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons, le dix-neuf juillet suivant, sous la formalité 40-T-19/07/2001-06280.

- la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 199/B : de Monsieur Octave ANDRE, époux de Madame Claire HANAUT, aux termes d'un acte reçu par le Monsieur Marc Plume, Commissaire au Comité d'acquisition d'Immeubles à Mons, le vingt-huit mars mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons, le dix-neuf avril suivant, volume 3806, numéro 7.

- la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 200/A : de 1) Madame Suzanne DE WEERDT, veuve de Monsieur Léandre LEVECQ, 2) Madame Jenny Suzanne Alina Charlotte LEVECQ, 3) Madame Monique Marcelle Louise Suzanne LEVECQ, 4) Monsieur Jean-Pierre Raoul Bernard LEVECQ, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Edmond Bouttiau, ayant résidé à Asquillies, en date du trois octobre mil neuf cent septante-cinq, transcrit.

- la parcelle anciennement cadastrée section A numéro 201/B : de la société anonyme des Charbonnages du Borinage, à Cuesmes, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Louis Bertaux, ayant résidé à Mons et le Notaire Jacques Brahy, ayant résidé à La Louvière, transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le treize juillet deux mille six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons le vingt-neuf août suivant, sous la formalité 40-T-29/08/2006-09599, la SRL A.B. IMMO, société absorbée, a :

- * renoncé purement et simplement au profit de la société anonyme A.B. MONS, de Mons (Cuesmes), numéro d'entreprise : 0450.500.167, au droit d'accession sur les constructions érigés par cette dernière sur le bien prédécrit conformément aux anciens articles 546, 551, 552 et 553 de l'ancien Code civil.

- * constitué un droit de superficie au profit de la société anonyme A.B. MONS, de Mons (Cuesmes), numéro d'entreprise : 0450.500.167, sur le bien prédécrit pour une durée de vingt (20) années ayant pris cours le treize juillet deux mille six pour se terminer le treize juillet deux mille vingt-six.

De sorte que les constructions érigées sur le fonds prédécrit appartiennent en pleine propriété à la SA A.B. MONS, préqualifiée.

La société absorbante devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle elle ne pourra réclamer d'autre titre qu'une expédition des présentes.

II.COMMUNE DE FRAMERIES (Première division – ex-FRAMERIES)

1/ Le fonds sur lequel est érigé le garage-atelier situé Avenue des Nouvelles Technologies, 7+ (d'après titre situé Parc d'Aventure Scientifique 7), cadastré d'après titre section A partie du numéro 123F P0000 pour une superficie d'après mesurage de trois ares, soixante-neuf centiares (3a 69ca), et d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, numéro 123H P0000 pour une même superficie.

Rappel de plan.

Tel que ledit fonds est repris sous teinte bleue au plan de mesurage dressé par Monsieur Grégory Leuridant, Géomètre-Expert immobilier, à 7050 Jurbise, en date du 15 janvier 2010, lequel demeure annexé au bail de superficie reçu par le Notaire François Goemaere, à Mons, le 11 février 2021, transcrit au bureau Sécurité juridique de Mons 2, le 25 février suivant, sous la formalité 41-T-25/02/2021-01741.

2/ Le garage-atelier, sur et avec terrain, situé Avenue des Nouvelles Technologies, 7 (d'après titre situé Parc d'Aventure Scientifique 7), cadastré d'après titre section A partie du numéro 123F P0000 et d'après extrait cadastral datant de moins d'un an section A, numéro 123K P0000 pour une superficie de nonante-sept ares, quarante-sept centiares (97a, 47ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

La SRL A.B. IMMO, société absorbée, confirme et garantit être propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis, formant alors ensemble la parcelle anciennement cadastrée section A, numéro 123F pour une contenance d'un hectare, un are, seize centiares (1ha, 1a, 16ca), de la société privée à responsabilité limitée ROUCOUR FRAMERIES (anciennement ROUCOUR QUAREGNON), de Frameries, numéro d'entreprise : 0459.326.969, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, et le Notaire Philippe Elleboudt, à Harveng, le 28 janvier 2003, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Mons, le 28 mars suivant, numéro de formalité 41-T-28/03/2003-02626.

La SPRL ROUCOUR FRAMERIES, préqualifiée, était propriétaire de ladite parcelle pour l'avoir acquise de l'Association Intercommunale pour le Développement Economique et l'Aménagement des Régions du Centre et du Borinage, dénommée « I.D.E.A. – HENNUYERE », de Mons, numéro d'entreprise : 0201.105.843, aux termes de l'acte reçu par le Notaire Constant Jonniaux, à Pommeroeul, le 25 novembre 1999, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons, le 26 novembre suivant, volume 07174, numéro 9.

Cette parcelle formant partie d'un plus grand ensemble comprenant notamment les parcelles cadastrées ou l'ayant été section A, numéros 122/A, 123/A et 123/B, acquises respectivement par l'association ci-avant nommée :

- la parcelle 122/A de Monsieur DANIEL John Joseph, né le 15 mai 1946, d'Anderlecht, lequel en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Joël Héraut, Commissaire adjoint au Comité d'Acquisition d'immeuble de Mons, en date du 6 mars 1997, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Mons, le 18 mars suivant, volume 6653, numéro 2.

- la parcelle numéro 123/B de Monsieur LARCIN Gabriel Yvon Ghislain, né le 10 décembre 1934, époux de Madame DRUART Emilia, de Frameries, lequel en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes, aux termes d'un acte reçu Monsieur Joël Héraut, Commissaire adjoint au Comité d'Acquisition d'immeubles de Mons, en date du 3 décembre 1997, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Mons, le 21 janvier 1998, volume 6798, numéro 25.

- la parcelle numéro 123/A de Monsieur BLONDIAU Oscar, né le 7 septembre 1925 et son épouse, Madame LEBEAU Raymonde Carmen Ghislaine, née le 15 janvier 1928, de Mons (Flénu), lesquels en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter des présentes, aux termes d'un acte reçu par Monsieur Joël Héraut, Commissaire adjoint au Comité d'Acquisition d'immeubles de Mons, en date du 13 mai 1997, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Mons, le 26 juin suivant, volume 6695, numéro 11.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire François Goemaere, à Mons, le 11 février 2021, transcrit au bureau Sécurité juridique de Mons 1, le 25 février suivant, sous la formalité 41-T-25/02/2021-01741, la SRL A.B. IMMO, société absorbée, a :

* renoncé purement et simplement au profit de la société anonyme AB MONS BORINAGE, de Frameries), numéro d'entreprise : 0422.066.301, au droit d'accession sur les constructions érigées par cette dernière sur le fonds prédécrit sub 1/, à savoir la parcelle cadastrée section A, numéro 123H P0000, conformément aux anciens articles 546, 551, 552 et 553 de l'ancien Code civil, et,

* constitué un droit de superficie au profit de la société anonyme AB MONS BORINAGE, de Frameries), numéro d'entreprise : 0422.066.301, sur le bien prédécrit sub 1/, à savoir la parcelle cadastrée section A, numéro 123H P0000, pour une durée de dix-huit (18) années ayant pris cours le vingt-huit décembre deux mille neuf pour se terminer le vingt-sept décembre deux mille vingt-sept.

De sorte que :

-le garage-atelier érigé sur le fonds prédécrit sub 1/, à savoir la parcelle cadastrée section A, numéro 123H P0000, appartient en pleine propriété à la SA AB MONS BORINAGE, préqualifiée, et le fonds prédécrit sub 1/ sur lequel est érigé ledit garage-atelier appartient en pleine propriété à la SA A.B. IMMO, société absorbée.

-Le garage-atelier prédécrit sub 2/ et le fonds sur lequel il est érigé, à savoir la parcelle cadastrée section A, numéro 123K P0000, appartient en pleine propriété à la SA A.B. IMMO, société absorbée.

La société absorbante devra se contenter de l'origine de propriété qui précède à l'appui de laquelle elle ne pourra réclamer d'autre titre qu'une expédition des présentes.

I. CONDITIONS GENERALES DU TRANSFERT

1) Liberté hypothécaire

Les biens sont transférés pour quittes et libres de toutes dettes, inscriptions, privilèges et droits hypothécaires généralement quelconques à l'exception :

En ce qui concerne le bien situé à Cuesmes :

- d'une inscription hypothécaire prise en premier rang au premier bureau des hypothèques de Mons le 29 août 2006, sous la référence 40-I-29/08/2006-09600, en vertu d'un acte de constitution d'hypothèque reçu par le Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 13 juillet 2006, au profit de la SA Dexia Banque Belgique, à Bruxelles, devenue la SA Belfius Banque, pour un montant en principal de trois cent septante-cinq mille euros (375.000,00 EUR) et pour un montant en accessoires de dix mille euros (10.000,00 EUR).

- d'une inscription hypothécaire prise en second rang au premier bureau des hypothèques de Mons le 29 août 2006, sous la référence 40-I-29/08/2006-09601, en vertu d'un acte de constitution d'hypothèque reçu par le Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 13 juillet 2006, au profit de la SA Fortis Banque, à Bruxelles, devenue la SA BNP Paribas Fortis, pour un montant en principal et accessoires de quatre cent douze mille cinq cents euros (412.500,00 EUR).

En ce qui concerne le bien situé à Frameries :

- d'une inscription hypothécaire prise en premier rang au deuxième bureau des hypothèques à Mons, le 21 février 2003, sous la formalité 41-1-21/02/2003-01465 en vertu d'un acte reçu par le Notaire Philippe ELLEBOUDT, à Mons (Harveng), le 28 janvier 2003 au profit de la SA DEXIA BANQUE Belgique (devenue la SA Belfius Banque), pour un montant en principal de deux cent mille euros (200.000,00 EUR) et pour un montant en accessoires de dix mille euros (10.000,00 EUR).

- de deux inscriptions hypothécaires prises en second rang (à parité de rang) :

•au deuxième bureau des hypothèques à Mons le 18 septembre 2006, sous la formalité 41-T-18/09/2006-10099, au profit de la SA DEXIA BANQUE Belgique (devenue la SA Belfius Banque), en vertu d'un acte reçu par Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 13 juillet 2006 pour un montant en principal de trois cent septante-cinq mille euros (375.000,00 EUR) et pour un montant en accessoires de dix mille euros (10.000,00 EUR) en accessoires ;

•au deuxième bureau des hypothèques à Mons le 18 septembre 2006, sous la formalité 41-I-18-09-2006-10100, au profit de la SA FORTIS BANQUE (devenue SA BNP Paribas Fortis), en vertu d'un acte reçu par Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 13 juillet 2006 pour un montant en principal et accessoires de quatre cent douze mille cinq cent euros (412.500,00 EUR).

La société absorbée déclare qu'elle n'a signé aucun mandat hypothécaire, qu'elle n'a pas connaissance d'événement susceptible d'affecter la liberté hypothécaire des biens (notamment procédure judiciaire, saisie même conservatoire, faillite etc.) à l'exception, en ce qui concerne les biens situés à Frameries, des mandats suivants :

-un mandat hypothécaire au profit de DEXIA BANQUE Belgique SA (devenue la SA Belfius Banque), à concurrence d'un montant de cent quatre-vingt mille euros (180.000,00 €) en principal et de dix mille euros (10.000,00 €) en accessoires, en vertu d'un acte reçu par Maître Philippe ELLEBOUDT, Notaire à Mons (précédemment Harveng), en date du 28 janvier 2003 ;

-un mandat hypothécaire au profit de DEXIA BANQUE Belgique SA (devenue la SA Belfius Banque), à concurrence d'un montant de sept cent cinquante mille euros (750.000,00 €) en principal et de dix mille euros (10.000,00 €) en accessoires, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 13 juillet 2006 ;

-un mandat hypothécaire au profit de la FORTIS BANQUE SA(devenue SA BNP Paribas Fortis), à concurrence d'un montant de huit cent vingt-cinq mille euros (825.000,00 €) en principal et accessoires, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le 13 juillet 2006.

La SA BELFIUS BANQUE a, par courriel du 30 juin 2023, dont une copie demeurera annexée aux présentes, a déclaré avoir pris connaissance du présent acte et n'avoir aucune objection quant à celui-ci.

La SA BNP PARIBAS FORTIS a, par courrier du 29 juin 2023, dont une copie demeurera annexée aux présentes, a déclaré avoir pris connaissance du présent acte et n'avoir aucune objection quant à celui-ci.

2) Propriété – Jouissance

La société absorbante est propriétaire à partir de ce jour et en a la jouissance à partir de ce jour par l'occupation réelle, si le bien est libre d'occupation, et par la perception des loyers s'il est loué à cette époque.

A cet égard, la société absorbante déclare parfaitement connaître les conditions actuelles d'occupation du bien et dispense que d'autres informations à ce sujet soient inscrites au présent acte.

Les risques sont à charge de la société absorbante à partir de ce jour.

3) Servitudes - Mitoyennetés – Conditions spéciales

Les biens sont transférés avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent les avantager ou les grever, sauf à la société absorbante à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la société absorbée ni recours contre elle.

A ce sujet, la société absorbée déclare qu'à sa connaissance, les biens transférés ne sont pas grevés de servitudes non apparentes et qu'elle n'a conféré aucun droit réel ou droit personnel sur les biens transférés sous réserve de ceux repris ci-après.

•En ce qui concerne le bien situé à Cuesmes : le titre de propriété de la société absorbée, à savoir l'acte reçu par le notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, le treize juillet deux mille six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons le six septembre suivant, sous la formalité 40-T-06/09/2006-09879, dont la société absorbante reconnaît avoir reçu copie, stipule littéralement ce qui suit :

« PLAN

Le plan dont question ci-dessus et qui restera ci-annexé, il est inscrit la clause ci-après textuellement reproduite :

« Notes de servitude :

1.Sous teinte jaune au plan ci-contre, servitude d'écoulement d'eau (servitude de 1m de part et d'autre du collecteur)

Pas de plantation à hautes tiges sur la surface de la servitude.

2.Sous teinte brune au plan ci-contre, servitude de passage d'une largeur de 9m parallèle aux point 1 et 16.

En application de l'article 1bis de l'acte authentique, les plans reçus par les impétrants consultés sont joints au présent acte. »

CONDITIONS PARTICULIERES

1. le vendeur déclare qu'il n'a, à quelque titre que ce soit, conféré aucune condition particulière et/ou servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

1 bis. Les personnes morales ci-après qualifiés impétrants ont été interrogés quant à la présence d'éventuelles installations dans ou à proximité du bien objet de la vente.

La liste des impétrants interrogés précisant notamment ceux qui n'ont fourni aucune réponse est annexée aux présentes.

L'acheteur reconnaît par le présent acte être pleinement informé qu'il appartient au maître d'ouvrage de procéder avant travaux à la vérification des impétrants éventuels auprès des services concernés et au besoin de faire effectuer des piquetages par eux.

2.Il est donné à connaître à l'acquéreur que ce dernier devra veiller à ce que les éventuelles bouches d'incendies situées sur le terrain objet de la présente vente doivent rester en tout temps accessibles aux services de secours ainsi qu'aux service d'entretien compétents et ce, directement depuis la voirie.

L'acquéreur s'engage tant pour lui que pour ses ayants droit et ayants cause, pour le cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit du bien objet du présent acte à faire reproduire dans l'acte de vente la présente clause.

3.La présente vente est consentie et acceptée tant aux conditions générales ci-avant énoncées qu'aux conditions particulières du plan ci-avant vanté.

CLAUSES OBLIGATOIRES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

a)Le bien acquis par l'acheteur est affecté à l'activité économique suivante : concession automobile

b)Les exigences en matière d'emploi sont définies comme suit :

- L'acquéreur et le vendeur conviennent de 'ce que cette activité assurera de manière constante un emploi équivalent à vingt-six (26) personnes et prévoit la création de trois (3) nouveaux emplois d'ici deux ans.

c)L'acquéreur s'engage, tant par lui-même que par un tiers, à investir sur ou au sein de l'immeuble acquis, un montant minimum de deux millions deux cent trente-deux mille euros (2.232.000 €)

Plus spécialement, cet investissement prendra la forme de l'acquisition de la parcelle, la construction du bâtiment d'environ quatre mille huit cent nonante quatre mètres carrés (4.894 m2) ainsi que l'acquisition de mobilier et matériel divers.

d)L'acquéreur s'engage à respecter tant par lui-même que pour tout tiers qui exercerait une activité sur ou au sein de l'immeuble, à respecter la réglementation environnementale en vigueur.

e)Si l'acquéreur n'est pas amené à utiliser lui-même le bien ainsi acquis, il s'engage à inclure les mêmes clauses dans toute convention généralement quelconque de mise à disposition.

f)Si l'acquéreur devait cesser son activité économique ou s'il devait manquer à ses obligations telles que décrites ci-dessus, le vendeur est autorisé à procéder au rachat du bien.

Toutefois, ce rachat ne peut intervenir qu'après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois.

Le rachat du terrain s'effectue au prix de la vente initiale par le vendeur, adapté en fonction des variations des prix à la consommation.

Dans l'hypothèse où ce prix est supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur.

Les bâtiments appartenant à l'acquéreur, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, sont rachetés à la valeur vénale.

Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé, diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix.

La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'Acquisition.

g) Moyennant l'accord éventuellement conditionnel étant entendu que l'acquéreur ne peut en aucun cas contester ces conditions du vendeur originaire, l'acquéreur peut revendre, louer ou céder des droits réels sur l'immeuble étant entendu que toute convention généralement quelconque doit reproduire les articles de la présente convention.

L'acquéreur ne peut contester ces conditions dans la mesure où elles sont en relation directe ou indirecte avec l'ensemble des obligations définies sub. a) à d) sauf à être constitutive d'un abus de droit manifeste.

CLAUSES D'AMENAGEMENT DES PARCS INDUSTRIELS ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES MIXTES

Si, dans le cadre de l'aménagement des parcs industriels, l'IDEA était amenée à réaliser des travaux d'équipement nécessitant l'utilisation de certaines parcelles de terrains vendues, l'acquéreur s'engage suivant la demande qui lui serait adressée par lettre recommandée, avec 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.

De plus, l'IDEA ne pourra exiger la constitution de servitudes ou de concessions ou la rétrocession de certaines parcelles que pour des parcelles non bâties.

ENTRETIEN DES BIENS

L'acquéreur s'engage expressément à entretenir et à maintenir dans un état de propreté convenable, les abords des constructions ainsi que ceux des voies d'accès desservant sa propriété.

De plus, l'acquéreur s'engage à aménager lesdits abords au moyen de pelouses, plantations, rideau d'arbres, etc. . . s'inscrivant dans le cadre de l'esthétique générale des parcs industriels et à se conformer aux directives imposées par les prescriptions urbanistiques en vigueur.

L'acquéreur s'engage en outre à entretenir l'accotement de la voirie bordant son terrain et à réparer les dégâts y occasionnés, notamment par le passage ou le stationnement de véhicules.

Il s'engage également à tenir l'accotement précité et le filet d'eau le bordant dans un bon état de propreté.

Si la présente clause n'était pas respectée, l'IDEA se réserverait le droit d'exécuter les travaux de remise en état ou d'aménagement aux frais de l'acquéreur, après injonction lui faite par recommandé et restée sans suite pendant quarante jours ouvrables.

PRISES D'EAU

L'acquéreur s'interdit d'effectuer des forages et des prises d'eaux souterraines (puits, captages, drainages et en général tous les ouvrages et installations, ayant pour objet et pour effet d'opérer un prélèvement d'eau souterraine en ce compris tous les captages de source à l'émergence) sans en avoir préalablement averti l'IDEA.

Il est donné à connaître aux parties qu'au cas où une discordance pourrait être constatée entre les conditions figurant au présent acte et les stipulations du décret du onze mars deux mille quatre relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, ces dernières prévaudront.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Conformément au plan qui restera ci-annexé et dont question ci-dessus dans la description du bien, il est constitué une servitude de passage d'une largeur de neuf mètres et reprise sous teinte brune, sur le bien présentement vendu (fonds servant) au profit de la parcelle reprise sous les lettres A-B-C-D-E-F (fonds dominant) ainsi que pour le surplus de cette parcelle situé au nord du plan, l'ensemble des parcelles concernées étant cadastrées section A numéros 61 E, 64/2B, 63 B, 64 B, 195, 196, 197, 195/2 et partie des numéros 198 H, 199 A, 199 B, 200 A et 201 B et appartenant toutes à l'IDEA, vendeur aux présentes. »

Tous les droits et obligations du vendeur découlant des clauses ci-avant sont cédés à l'acquéreur à partir de ce jour, pour autant que ces clauses soient encore d'application et qu'elles se rapportent aux biens vendus.

La société absorbée décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

•En ce qui concerne le bien situé à Frameries : le titre de propriété de la société absorbée, à savoir l'acte reçu par le notaire Fabrice Demeure de Lespaul, à Mons, et le Notaire Philippe Elleboudt, à Harveng, le 28 janvier 2003, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Mons, le 28 mars suivant, numéro de formalité 41-T-28/03/2003-02626, dont la société absorbante reconnaît avoir reçu copie, stipule littéralement ce qui suit :

« CLAUSE SPECIALE.

Clauses spéciales reprises dans l'acte de Maître Constant Jonniaux, à Pommeroeul, en du vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante neuf

CLAUSES ECONOMIQUES ET SOCIALES

Clauses particulières insérées pour satisfaire au prescrit de l'article trente-deux de la loi du trente décembre mil neuf cent septante sur l'expansion économique.

Article premier

L'acquéreuse s'engage tant pour elle-même que pour ses ayants-droit et ayants-cause à avoir construit ou à avoir fait construire dans un délai de deux ans à compter de ce jour sur le terrain qui lui est cédé en exécution

du présent acte, un bâtiment à usage de garage à voitures avec bureaux commerciaux capable d'assurer dans les circonstances économiques normales, l'emploi d'environ dix personnes.

Il est expressément stipulé que l'engagement prévu à l'alinéa précédent est une condition essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'aurait pas été conclue.

Article deuxième

L'acquéreuse et ses ayants-droit s'interdisent de vendre en tout ou en partie le bien objet de la présente vente, ainsi que les constructions qui y seraient érigées, de les donner en location ou d'autoriser un tiers, à titre quelconque, à y ériger les constructions ou autres ouvrages sans l'autorisation écrite et préalable du Conseil d'Administration de l'Association venderesse

Article troisième

Au cas où l'acquéreur cesserait l'activité économique visée à un ou au cas où elle ne respecterait pas les autres conditions l'Association venderesse où l'Etat, représenté par les Ministres ayant les Affaires économiques ou l'Economie régionale et les publics dans leurs attributions, étant entendu que pour l'Etat, eu égard à la situation du bien, il faut comprendre la Région Wallonne, représentée par le Ministre ayant l'Economie dans ses attributions - aura le choix ou bien .

a) d'autoriser l'acquéreuse à revendre les biens acquis, à donner en location ou à le grever éventuellement d'autres droits :

b) de racheter le bien : le rachat, objet de la clause mentionnées ci-dessus, s'effectuera au prix de la vente initiale, par l'Association venderesse adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation que publie le Gouvernement.

L'infrastructure et les bâtiments, à l'exclusion du matériel et de l'outillage, appartenant à l'utilisateur et situés sur le terrain sont rachetés à la valeur vénale.

Toutefois, si la valeur vénale dépasse le prix de revient tel que diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur les revenus, c'est à ce dernier prix que s'opère le rachat.

La valeur vénale et le prix de revient tel que défini, sont déterminés par les services compétents de l'Etat.

Selon le Décret de l'Exécutif régional wallon du quinze mars mil neuf cent nonante, publié au Moniteur Belge du sept juin suivant, il a toutefois été inséré dans la loi du trente décembre mil neuf cent septante précitée, un article 32 bis stipulant textuellement ce qui suit : « Dans la Région wallonne, le rachat du terrain ou du bâtiment objet de la clause mentionnée à l'article 32, paragraphe premier alinéa 2.2 s'effectue au prix du marché immobilier. En aucun cas, ce prix ne peut dépasser celui qui est fixé par les Comités d'acquisition d'immeubles ».

Article quatrième

Toutefois, comme déjà dit, moyennant l'accord de la Société l'acquéreuse pourra vendre ou louer le bien.

Dans le cas où l'acquéreuse est autorisée à revendre le bien faisant l'objet du présent acte, elle s'oblige tant pour elle-même que pour ses ayants droit et ayants-cause faire insérer dans l'acte de revente les mêmes clauses que celles stipulées aux articles premier, deuxième, troisième et quatrième du présent acte.

Article cinquième : Clauses d'aménagement des parcs industriels et artisanaux

Si, dans le cadre de l'aménagement des parcs industriels était amenée à réaliser des travaux d'équipement nécessitant l'utilisation de certaines parcelles de terrains vendues, l'acquéreuse s'engage suivant la demande qui lui serait adressée par lettre recommandée, avec 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'y 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'acquéreuse.

De plus, l'I.D.E.A. ne pourra exiger la constitution de servitudes ou de concessions ou la rétrocession de certaines parcelles que pour les parcelles non bâties.

Article sixième - Entretien des biens

La Société acquéreuse s'engage expressément à entretenir et à maintenir dans un état de propreté convenable les abords des constructions, ainsi que ceux des voies d'accès desservant sa propriété.

Elle se conformera aux directives qui lui seraient données par l'I.D.E.A. à cet effet. Si la présente clause n'était pas respectée l'I.D.E.A. se réservera le droit d'exécuter les travaux de remise en état aux frais de la société après injonction lui faite par recommandé et restée sans suite pendant trente jours.

De plus, l'acquéreuse s'engage à aménager lesdits abords au moyen de pelouses, plantations, rideau d'arbres, etc....s'inscrivant dans le cadre de l'esthétique générale des parcs industriels et à se conformer de même aux directives éventuelles de l'I.D.E.A.

Article septième

La société acquéreuse s'interdit d'effectuer des prises d'eaux souterraines (puits, captages, drainages) et en général tous les ouvrages et installations ayant pour objet et pour effet d'opérer un prélèvement d'eau souterraine en ce compris tous les captages de sources à l'urgence, sans l'accord exprès de l'I.D.E.A.

Article huitième

En cas d'inobservation des conditions dont question, l'acquéreuse sera mise en demeure par lettre recommandée. Ladite lettre contiendra l'exposé des motifs et injonction d'avoir à mettre un terme à la situation incriminée endéans les trente jours, sous peine de recourir aux mesures prévues.

Le Juge compétent aura seulement à constater que les conditions pour la vente forcée sont réunies.

Article neuvième

Il est donné à connaître aux parties qu'au cas où une discordance pourrait être constatée entre les conditions figurant au présent acte et les stipulations de l'article trente-deux de la loi du trente décembre mil neuf cent septante sur l'expansion économique, ces dernières prévaudront.

Tous les droits et obligations du vendeur découlant des clauses ci-avant sont cédés à l'acquéreur à partir de ce jour, pour autant que ces clauses soient encore d'application et qu'elles se rapportent aux biens vendus.

Par délibération du 19 avril 2023, dont question infra, le Conseil d'administration de l'IDEA a approuvé la présente opération en ce sens que l'activité de garage, atelier et vente de voitures et autres activités annexes sera pérennisée.

Une copie de l'extrait de délibération demeurera annexée au présent acte.

La société absorbée décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

4) Mesure administrative

La société absorbante doit respecter, à l'entière décharge de la société absorbée et sans recours contre elle, toute mesure administrative dont les biens feraient l'objet à l'avenir, en matière d'expropriation, d'alignement, d'urbanisme, d'aménagement du territoire ou autre.

5) Droits de la société absorbée

Tous les droits et actions pouvant appartenir à la société absorbée relativement aux biens font partie du présent transfert, en ce compris les garanties dont un tiers (entrepreneur ou architecte, par exemple) serait tenu vis-à-vis de la société absorbée.

La société absorbante est purement et simplement subrogée dans tous les droits que la société absorbée aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la responsabilité décennale des entrepreneurs, promoteurs et architectes (articles 1792 et 2270 du Code civil).

Toutefois, la société absorbée sera tenue, à l'entière décharge de la société absorbante, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature du présent acte.

La société absorbée déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant du contenu de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des professionnels de la construction.

À ce sujet, la société absorbée déclare que depuis le 1er juillet 2018, elle n'a pas fait effectuer de travaux pour lesquels une attestation d'assurance devrait être remise, ni avoir été en possession d'une attestation à cet effet.

6) Etat des biens

a) Les biens sont transférés :

- dans l'état où ils se trouvent actuellement.
- sans garantie d'absence de vices, mêmes cachés (notamment mэрule, citerne enterrée hors d'usage ou autre, champignons ou parasites persistants), pour autant qu'il ne soit pas établi que la société absorbée connaissait ces vices et qu'elle les a tus à la société absorbante. A ce sujet, la société absorbée déclare qu'elle n'a pas connaissance de vices cachés quelconques.

- sans recours de ces chefs contre la société absorbée.

b) Font partie du présent apport les meubles attachés à perpétuelle demeure et les immeubles par destination, notamment les installations sanitaires, les installations d'eau, de gaz et de chauffage (chaudière, cuve, tuyauteries, radiateurs, poêles, etc), les éléments de la cuisine équipée.

7) Contenance – Indications cadastrales

La contenance suséxprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour la société absorbante.

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

8) Contributions - impôts

Les impôts et taxes relatifs aux biens sont à charge de la société absorbante à compter du jour de son entrée en jouissance.

La société absorbée garantit ne pas être redevable de taxes de voirie, de taxes pour immeubles à l'abandon, de taxes communales diverses ou autres taxes à répartir.

9) Assurance

La société absorbée déclare que les biens prédécrits sont tous assurés contre l'incendie et les périls connexes.

La société absorbante fera son affaire personnelle à compter de ce jour de l'assurance des biens contre tous risques et déclare prendre, dès ce moment, toutes dispositions à cet égard.

10) Contrats de raccordement

Les compteurs, canalisations et autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie du présent transfert et qui sont réservés à qui de droit.

Sans préjudice aux droits lui reconnus en vertu de ces contrats ou de la loi, la soc s'engage à reprendre les contrats relatifs aux raccordements utilitaires des biens à compter de ce jour et pour autant que ces contrats soient au nom de la société absorbée.

II. DECLARATIONS RELATIVES AU TRANSFERT

1) Contrats particuliers

La société absorbée déclare que les biens ne font l'objet d'aucun contrat particulier tels que notamment, la location d'emplacement publicitaire ou la livraison de gaz.

2) Panneaux photovoltaïques

La société absorbée confirme que les biens sont équipés de panneaux photovoltaïques.

3) Sécurité des chantiers temporaires ou mobiles

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Devreux de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant à tous propriétaires la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

La société absorbée a déclaré qu'elle a effectué sur les biens transférés des travaux visés par cet Arrêté Royal et elle remet à l'instant à la société absorbante, qui le reconnaît, le dossier d'intervention ultérieure y relatif.

La société absorbante est informée qu'elle doit constituer un dossier d'intervention ultérieure avec tous les documents relatifs aux travaux qu'elle effectuera sur le bien et qui rentrent dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles. La société absorbante doit en outre faire appel à un coordinateur de chantier si elle fait effectuer au bien plusieurs travaux en même temps.

4) Révision du revenu cadastral

La société absorbée déclare qu'elle n'a pas réalisé de travaux susceptibles d'entraîner une modification du revenu cadastral et qu'elle n'a pas connaissance d'une procédure de révision du revenu cadastral.

5) Droits de préférence, options d'achat ou droits de préemption conventionnels

La société absorbée déclare que les biens ne font pas l'objet de droits de préférence, options d'achat ou droits de préemption conventionnels à l'exception du droit de rachat dont dispose l'intercommunale IDEA auquel il est fait référence supra.

En conséquence, le notaire Laurent Devreux, soussigné, a notifié la présente opération à l'intercommunale IDEA afin d'obtenir son accord sur le présent acte.

Par délibération du 19 avril 2023, le Conseil d'administration de l'IDEA a approuvé la présente opération en ce sens que l'activité de garage, atelier et vente de voitures et autres activités annexes sera pérennisée.

Une copie de l'extrait de délibération demeurera annexée au présent acte.

6) Installations électriques

Le chapitre 8.4. section 8.4.2. du livre I du 08 septembre 2019 du Règlement Général sur les installations électriques (RGIE) ne s'applique pas au présent transfert, de sorte qu'aucun procès-verbal de visite de contrôle ne doit être établi.

7) Point de Contact fédéral Informations Câbles et Conduites (CICC)

L'attention de la société absorbante sera attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <http://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 le bien.

La société absorbante devra prendre tous ses renseignements quant à la présence d'éventuelles canalisations de gaz, fluides ou d'électricité.

III. DECLARATIONS RELATIVES AU TRANSFERT - DISPOSITIONS REGIONALES WALLONNES.

1) Droits de préemption légal

La société absorbée confirme qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

2) Urbanisme – travaux

a) La société absorbée confirme que :

- les biens situés à Frameries sont repris en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Mons-Borinage.

- les biens situés à Cuesmes sont repris en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Mons-Borinage.

- les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans à l'exception le cas échéant de ce qui pourrait être repris ci-après dans la lettre de la Ville de Mons et de la Commune de Frameries, et notamment des permis suivants :

- En ce qui concerne les biens situés à Frameries :

- o Un permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire délégué près le Service Public de Wallonie – DG04 – Direction de Hainaut 1 à Mons en date du 5 janvier 2011 ayant pour objet l'extension d'un atelier-garage, références F0311/53028/UCP3/2010/158232 ;

- o Un permis unique (permis d'urbanisme et d'environnement) délivré le 3 août 2020 par le Service Public de Wallonie Environnement Direction de Mons ayant pour objet l'entretien et la réparation de véhicules automobiles, accordé pour un terme venant à échéance le 5 mai 2040 en ce qu'il tient lieu de permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu de permis d'urbanisme, références D3300/53028/RGPED/2020/1/PLETO/choor – PU et F0316/53028/PU3/2020.1 et PE 2020-04.

- En ce qui concerne les biens situés à Cuesmes : un permis d'environnement délivré le 28 avril 2006 visant une activité à risque référencée MSRGPE3641: « A.B. MONS. » par le Service Public de Wallonie Environnement Direction de Mons ayant pour objet l'entretien et la réparation de véhicules automobiles.

b) Renseignements urbanistiques (articles D.IV.99 § 1er et D.IV.97 du Code du Développement Territorial - CoDT)

- La lettre de renseignements urbanistiques délivrée par la Commune de Frameries en date du 27 février 2023 confirme en partie ces informations et stipule ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée en date du 20/02/2023 relative à des biens sis à Frameries, Avenue des Nouvelles Technologies, 7 + et 7 cadastrés section A 123 H — A 123 K appartenant à AB MONS BORINAGE et AB IMMO, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après

les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de MONS-BORINAGE adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 ;

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

4° est situé au regard :

(on omet)

□ d'un schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal adopté par le conseil communal du 14/03/1996) en zone d'activité économique industrielle

(on omet)

□ d'un guide communal d'urbanisme en partie en Aire de grands bâtiments à usage spécifique et (on omet)

6° est : (on omet)

7° fait l'objet du régime suivant :

□ concernant l'épuration des eaux usées : zone de régime d'assainissement collectif

□ bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ; (on omet)

□ est situé le long d'une voirie communale

8° est exposé à un risque d'accident majeur, un risque naturel, ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que : (on omet)

9° est : (on omet)

Autres renseignements relatifs au bien : (on omet)

o Pêche : parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir. »

La société absorbante a reçu une copie de cette lettre antérieurement.

• La lettre de renseignements urbanistiques délivrée par la Ville de Mons en date du 23 mars 2023 confirme en partie ces informations et stipule ce qui suit :

« Maître,

En réponse à votre demande réceptionnée en date du 17 février 2023 relative à un bien sis au Rue du Grand Courant 10 à 7033 Cuesmes, cadastré Cuesmes section A n°198 K, appartenant à AB MONS représenté par Me DEVREUX Laurent et AB IMMO représenté par Me DEVREUX Laurent, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1§3, 1° ; D.IV.97 ; D.IV.99 du Code de Développement Territorial (ci-après le Code) :

A. Certificat d'urbanisme (Art. D.IV.97)

Est situé au regard du Plan de secteur de Mons-Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) : (...) activités économiques mixtes. (...)

Est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.E.R.W. du 16/10/2000 : zone d'activités économiques mixtes (...) »

Est situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par A.E.R.W. du 01/06/2006 est applicable : (...) Aire E, territoires à vocation industrielle (...)

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :

- est exposé à un risque naturel majeur (ruissellement moyen) au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT (voir annexe SPW DGO3) ;

- est exposé à un risque naturel majeur (aléa d'inondation faible) au sens de l'article D.IV.57 3° du CoDT ;

- est situé en zone « pêche » à la Banque de Données de l'Etat des Sols.

(...)

Renseignements liés au P.A.S.H.

- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude de la Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.

- Autres renseignements liés au bien : zone d'assainissement collectif. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude de la Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.

B. Informations sur le statut administratif des biens (article D.IV.99) :

Pour ce qui concerne les Permis unique et Permis d'environnement, vous pouvez vous adresser au Service Environnement, via l'adresse environnement@ville.mons.be (PU-2006/352). (...) ».

La société absorbante a reçu une copie de cette lettre antérieurement.

c) Il est en outre appelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial (CoDT) ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

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

d) Déclaration de la société absorbante

La société absorbante a été informée de l'utilité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique des biens et de l'importance de vérifier de son côté la conformité des biens avec les permis délivrés ainsi que la légalité des travaux effectués en s'adressant au

service de l'urbanisme de la commune, et ce en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire instrumentant conformément à la législation régionale.

e) Patrimoine – Expropriation – Législations diverses

La société absorbée confirme que, à sa connaissance, les biens ne sont pas classés ou visés par une procédure de classement, inscrits sur la liste de sauvegarde, repris à l'inventaire du patrimoine, situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique ou dans le périmètre d'une zone à risque (notamment Seveso) tels que définis dans le Code du Développement Territorial (CoDT).

La société absorbée confirme que les biens ne sont pas situés dans les limites d'un plan d'expropriation, ne sont pas soumis à une servitude d'alignement, ne sont pas concernés par la législation sur les mines-minières-carrières, ni par la législation sur les sites wallons à réaménager.

f) Situation existante

La société absorbée déclare qu'elle n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, qu'aucun procès-verbal de constat n'a été dressé, et garantit à la société absorbante la conformité des actes et travaux qu'elle a personnellement effectués sur les biens avec les prescriptions urbanistiques.

La société absorbée déclare en outre, qu'à sa connaissance, les biens ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Sur interpellation du Notaire Laurent DEVREUX, soussigné, la société absorbée déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle – le bien n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'elle a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, la société absorbée déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété.

Il est rappelé que le maintien de travaux exécutés après le 1 avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci est visé par l'article D.VII.1 précité et constitue une infraction urbanistique.

La société absorbée confirme qu'à sa connaissance, elle n'a pas maintenu de tels travaux.

La société absorbée déclare que les biens sont actuellement affectés à usage de bâtiments administratifs/commerciaux.

Elle déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

La société absorbée ne prend aucun engagement quant à l'affectation que la société absorbante voudrait donner aux biens, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre la société absorbée.

La société absorbée déclare que les biens 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.

3) Environnement – citerne à mazout

La société absorbée déclare que les biens ne sont pas équipés d'une citerne à mazout de plus de trois mille litres.

La société absorbée déclare que :

-les biens situés à Frameries ne font l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) à l'exception du permis unique (permis d'urbanisme et d'environnement) octroyé selon courrier du 3 août 2020 par le Service Public de Wallonie Environnement Direction de Mons ayant pour objet l'entretien et la réparation de véhicules automobiles, accordé pour un terme venant à échéance le 5 mai 2040 en ce qu'il tient lieu de permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu de permis d'urbanisme, références D3300/53028/RGPED/2020/1/PLETO/choor – PU et F0316/53028/PU3/2020.1 et PE 2020-04.

-les biens situés à Cuesmes ne font l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) à l'exception d'un permis d'environnement délivré le 28 avril 2006 visant une activité à risque référencée MSRGPE3641: « A.B. MONS. » par le Service Public de Wallonie Environnement Direction de Mons ayant pour objet l'entretien et la réparation de véhicules automobiles.

La société absorbante reconnaît en avoir reçu une copie antérieurement aux présentes.

Par la lecture que leur en a fait le notaire, les parties ont reconnu avoir pris connaissance de l'article 60 du décret régional wallon relatif au permis d'environnement lequel stipule notamment une obligation conjointe de notification de cession et une responsabilité solidaire du vendeur à défaut de notification pour tous dommages pouvant résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation.

Le notaire attire également l'attention des parties sur l'obligation de remise en état, incluant éventuellement un assainissement du sol, à l'échéance du permis d'environnement.

4) Assainissement des sols pollués

A. Information disponible

•En ce qui concerne les biens situés à Frameries, les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 15 février 2023, soit moins d'un an à dater des présentes, énoncent ce qui suit :

«Situation dans la BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

•Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2.3) ? : Oui

•Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art 12 §4) ? : Non

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

Motif (s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2.3)

Néant

Motif (s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2.3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque référencée MSRGPE20734 : « AB MONS BORINAGE S.A. »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M² Date de délivrance Référence

Néant

Procédures

Stade de la procédure Date de début Date du dernier statut Statut Référence décision

Demande de permis 18/02/2020 24/08/2020 Permis délivré

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant ».

La société absorbée déclare qu'elle a informé la société absorbante, antérieurement aux présentes, du contenu des extraits conformes.

• En ce qui concerne les biens situés à Cuesmes, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 15 février 2023, soit moins d'un an à dater des présentes, énonce ce qui suit :

« Situation dans la BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

• Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2.3) ? : Oui

• Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art 12 §4) ? : Non

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

Motif (s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2.3)

Néant

Motif (s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2.3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque référencée MSRGPE3641 : « A.B. MONS. »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M² Date de délivrance Référence

Néant

Procédures

Stade de la procédure Date de début Date du dernier statut Statut Référence décision

Demande de permis 28/04/2006 16/10/2006 Permis délivré

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant ».

La société absorbée déclare qu'elle a informé la société absorbante, antérieurement aux présentes, du contenu des extraits conformes.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

La société absorbée confirme, 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 — ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, 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.

C. Déclaration de destination

1) Destination

Interpellée à propos de la destination qu'elle entend assigner aux biens, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, la société absorbante a déclaré qu'elle entendra l'affecter à l'usage suivant : « industriel » ou « commercial ».

2) Portée

La société absorbée prend acte de cette déclaration.

La société absorbée déclare qu'elle ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. En conséquence, seule la société absorbante devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

D. Information circonstanciée

La société absorbée déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

5) Expropriation – législations diverses

La société absorbée déclare que les biens ne sont ni visés par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de

préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

6) Code wallon du logement - Détecteurs d'incendie

Pas d'application.

7) Primes régionales

Interrogée par le notaire instrumentant, la société absorbée déclare qu'elle n'a pas bénéficié d'une aide régionale wallonne relative aux biens et octroyée en vertu du Code wallon du logement, pour laquelle l'une des conditions d'octroi ou de maintien n'aurait pas été remplie à ce jour.

La société absorbante devra s'informer de l'existence de primes à l'acquisition, à la transformation, à la rénovation et à la construction qui doivent, dans certains cas, être obtenues avant la signature du présent acte.

8) Zone inondable

La société absorbée confirme qu'à sa connaissance, les biens ne se trouvent pas dans une zone d'aléa d'inondation par débordement et ruissellement de cours d'eau à l'exception du bien situé à Cuesmes lequel se trouve dans une zone d'aléa d'inondation faible par débordement et ruissellement de cours d'eau.

L'attention de la société absorbante sera attirée sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.

9) Observatoire foncier rural

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 tout transfert à une personne morale de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, interpellées par le Notaire instrumentant quant à la localisation et à l'affectation effective et actuelle des biens transférés déclarent :

- que les biens objets des présentes ne sont pas situés en zone agricole.
- qu'aucune activité agricole n'est actuellement exercée sur ou dans les biens.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification du présent apport à l'Observatoire foncier par le Notaire instrumentant.

10) Certificat de performance énergétique

Les obligations résultant du décret PEB du 28 novembre 2013, entré en vigueur le 1er mai 2015, ne s'appliquent pas au présent acte.

CLOTURE DU REGISTRE DES ACTIONS DE LA SOCIETE ABSORBEE

Le président dépose sur le bureau de l'assemblée le registre des actions de la société absorbée ; chaque page de ce registre sera clôturée.

d) Décharge à donner

L'assemblée décide qu'à l'occasion de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la société absorbante des premiers comptes annuels qui seront établis après le transfert de l'universalité du patrimoine de la société absorbée à la société absorbante, il sera décidé par un vote spécial sur la décharge des administrateurs et du commissaire, le cas échéant, de la société absorbée pour leur mission exercée pendant la période écoulée entre la date de clôture du dernier exercice dont les comptes ont été approuvés et la date à laquelle le transfert sera effectivement réalisé.

e) Prise d'effet

L'assemblée constate que sont intervenues les décisions concordantes au sein des deux sociétés concernées par la fusion portant sur le transfert à titre universel à la société absorbante de l'intégralité du patrimoine de la société absorbée, par suite de sa dissolution sans liquidation et qu'en conséquence la fusion sort ses effets.

ATTESTATION NOTARIEE ARTICLE 12 :54 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 12 :54, alinéa 2, du Code des sociétés et des associations, le Notaire instrumentant atteste, après vérification, l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente société.

3°) Pouvoirs à conférer

L'assemblée confère tous pouvoirs :

- à chaque administrateur agissant seul pour l'exécution des résolutions à prendre sur les objets qui précèdent ;

- aux mandataires spéciaux désignés ci-après, agissant seul et avec pouvoir de subdélégation, aux fins de procéder à toutes formalités juridiques et administratives auprès de toutes administrations publiques ou privées.

Sont désignés : Monsieur Filip D'Haene et Monsieur Frédéric D'Haene, prénommés.

4. Quatrième résolution : modification de l'objet social

a) Lecture du rapport

Le président donne lecture du rapport établi par l'organe d'administration exposant la justification de la modification proposée à l'objet social, l'assemblée reconnaissant en outre avoir reçu une copie dudit rapport antérieurement aux présentes.

Un exemplaire de ce rapport sera déposé en même temps qu'une expédition du présent procès-verbal au greffe du Tribunal de l'entreprise compétent.

b) Modification de l'objet social

L'assemblée décide de modifier l'objet social, et de remplacer l'article 3 des statuts par le texte figurant au point 4. b) de l'ordre du jour.

5. Cinquième résolution : Adoption de nouveaux statuts en concordance avec le Code des sociétés et des associations, sans modification de l'objet de la société.

Comme conséquence de la résolution précédente, l'assemblée générale décide d'adopter des statuts complètement nouveaux, qui sont en concordance avec le Code des sociétés et des associations, sans toutefois apporter une modification à son objet.

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

STATUTS

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

Article 1: Nom et forme

La société revêt la forme d'une société à responsabilité limitée.

Elle est dénommée « ETABLISSEMENTS D'HAENE ».

Article 2. Siège

Le siège est établi en Région wallonne.

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

La société peut établir, par simple décision de l'organe d'administration, des sièges administratifs, bureaux et succursales, tant en Belgique qu'à l'étranger.

La société peut, par simple décision de l'organe d'administration, établir ou supprimer des sièges d'exploitation, pour autant que cette décision n'entraîne pas de changement en matière de régime linguistique applicable à la société.

Article 3. Objet

La société a pour objet, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique ou à l'étranger:

1) Toutes opérations généralement quelconques commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'exploitation d'un garage automobile, concession de marque, vente de véhicules neufs et d'occasion, vente de pièces, entretien et réparation au sens le plus large et notamment la carrosserie.

2) La gestion d'un patrimoine immobilier, principalement par la location ou d'autres conventions ayant trait à la jouissance, l'usage ou le rapport des immeubles, la valorisation et l'extension de ce patrimoine immobilier. Le placement d'avoirs liquides en valeurs et biens

La société pourra pratiquer l'assistance et le conseil dans les domaines de la gestion commerciale, administrative, informatique, technique et financière entreprises, et dans le domaine du recrutement et de la gestion de leur personnel.

La société peut prêter ou emprunter avec ou sans garantie, elle peut participer à la création et/ou au développement de toutes sociétés, et leur prêter tous concours, y compris à titre de consultant en toutes matières relatives à la gestion d'entreprises.

Elle peut nomment sans que cette rémunération soit limitative, acheter, construire, transformer et équiper tous biens immeubles, même ceux destinés à la revente. Elle peut prendre des participations par voie d'association, apport, souscription, fusion ou de toute autre manière, dans toutes sociétés et entreprises existantes ou à créer.

La société peut fournir les garanties réelles ou personnelles au profit de tiers.

Cette société doit pouvoir de toute façon acheter et vendre des immeubles.

Elle peut s'intéresser par toutes voies dans toutes sociétés, associations ou entreprises ayant un objet similaire ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de ces activités.

La société peut être administrateur, gérant ou liquidateur.

Article 4. Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

La société peut être dissoute par décision de l'assemblée générale délibérant comme en matière de modification des statuts.

Titre II: Capitaux propres et apports

Article 5. Apports

En rémunération des apports, mille cent quatre-vingt-quatre actions (1.184) actions ont été émises.

Chaque action donne un droit égal dans la répartition des bénéfices et des produits de la liquidation.

Article 6. Compte de capitaux propres statutairement indisponible

Néant.

Article 7. Appels de fonds

Les actions doivent être libérées à leur émission.

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

Article 8. Apport en numéraire avec émission de nouvelles actions – Droit de préférence

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire doivent être offertes par préférence aux actionnaires existants, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

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

L'ouverture de la souscription avec droit de préférence ainsi que son délai d'exercice sont fixés par l'organe qui procède à l'émission et sont portés à la connaissance des actionnaires par courrier électronique, ou, pour

les personnes dont elle ne dispose pas d'une adresse électronique, par courrier ordinaire, à envoyer le même jour que les communications électroniques. Si ce droit n'a pas entièrement été exercé, les actions restantes sont offertes conformément aux alinéas précédents par priorité aux actionnaires ayant déjà exercé la totalité de leur droit de préférence. Il sera procédé de cette manière, selon les modalités arrêtées par l'organe d'administration, jusqu'à ce que l'émission soit entièrement souscrite ou que plus aucun actionnaire ne se prévale de cette faculté.

Pour les actions grevées d'un usufruit, le droit de souscription préférentielle revient au nu-proprétaire, à moins que le nu-proprétaire et l'usufruitier en conviennent autrement. Les nouvelles actions que celui-ci obtient avec des fonds propres, lui appartiendront en pleine propriété. L'usufruitier doit toujours être un actionnaire.

Il est tenu de rembourser la valeur de l'usufruit sur le droit de souscription préférentielle à l'usufruitier.

Si le nu-proprétaire ne se prévaut pas du droit de souscription préférentielle, l'usufruitier peut l'exercer. Les nouvelles actions que celui-ci obtient avec des fonds propres, lui appartiendront en pleine propriété.

Il est tenu de rembourser la valeur de la nue-propriété du droit de souscription préférentielle au nu-proprétaire.

Les actions qui n'ont pas été souscrites par les actionnaires comme décrit ci-dessus peuvent être souscrites par les personnes auxquelles les actions peuvent être librement cédées conformément à la loi ou à l'article douze des présents statuts.

Titre III. Titres

Article 9. Nature des actions

Toutes les actions sont nominatives, elles portent un numéro d'ordre.

Elles sont inscrites dans le registre des actions nominatives; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations. Les titulaires d'actions peuvent prendre connaissance de ce registre relatif à leurs titres.

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

Les cessions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à dater de leur inscription dans le registre des actions. Des certificats constatant ces inscriptions sont délivrés aux titulaires des titres.

Article 10: Nature des autres titres

Les autres titres que les actions sont nominatifs ou dématérialisés.

Les titres nominatifs sont inscrits dans un registre des titres nominatifs de la catégorie à laquelle ils appartiennent; ce registre contiendra les mentions requises par le Code des sociétés et des associations. Chaque titulaire de pareils titres peut prendre connaissance de ce registre relatif à ses titres.

Les titres dématérialisés sont représentés par une inscription en compte au nom de leur propriétaire ou de leur détenteur auprès d'un teneur de comptes agréé ou d'un organisme de liquidation.

Le titulaire de titres dématérialisés peut, à tout moment, demander la conversion de ses titres en titres nominatifs.

En cas de démembrement du droit de propriété d'un titre en nue-propriété et usufruit, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont inscrits séparément dans le registre des titres, avec indication de leurs droits respectifs.

Article 11. Indivisibilité des titres

Les titres sont indivisibles.

La société ne reconnaît, quant à l'exercice des droits accordés aux actionnaires, qu'un seul propriétaire pour chaque titre.

Si plusieurs personnes sont titulaires de droits réels sur une même action, l'exercice du droit de vote attaché à ces actions est suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme titulaire du droit de vote à l'égard de la société.

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

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

Article 12. Cession d'actions

§ 1. Cession libre

Les actions peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort, sans agrément, à un actionnaire, au conjoint du cédant ou du testateur, aux ascendants ou descendants en ligne directe des actionnaires.

§ 2. Cessions soumises à agrément

Tout actionnaire qui voudra céder ses actions entre vifs à une personne autre que celles visées à l'alinéa précédent devra, à peine de nullité, obtenir l'agrément de la moitié au moins des actionnaires, possédant les trois quarts au moins des actions, déduction faite des actions dont la cession est proposée.

A cette fin, il devra adresser à l'organe d'administration, sous pli recommandé ou par e-mail à l'adresse électronique de la société, une demande indiquant les noms, prénoms, professions, domiciles du ou des cessionnaires proposés ainsi que le nombre de actions dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les huit jours de la réception de cette lettre, l'organe d'administration en transmet la teneur, par pli recommandé, à chacun des actionnaires, en leur demandant une réponse affirmative ou négative par un écrit

adressé dans un délai de quinze jours et en signalant que ceux qui s'abstiendraient de donner leur avis seraient considérés comme donnant leur agrément. Cette réponse devra être envoyée par pli recommandé.

Dans la huitaine de l'expiration du délai de réponse, l'organe d'administration notifie au cédant le sort réservé à sa demande.

Les héritiers et légataires qui ne deviendraient pas de plein droit actionnaires aux termes des présents statuts seront tenus de solliciter, selon les mêmes formalités, l'agrément des actionnaires.

Le refus d'agrément d'une cession entre vifs est sans recours. Néanmoins, l'actionnaire voulant céder tout ou partie de ses actions pourra exiger des opposants qu'elles lui soient rachetées au prix mentionné par lui dans sa notification initiale ou, en cas de contestation de ce prix, au prix fixé par un expert choisi de commun accord ou, à défaut d'accord sur ce choix, par le président du tribunal de l'entreprise statuant comme en référé à la requête de la partie la plus diligente, tous les frais de procédure et d'expertise étant pour moitié à charge du cédant et pour moitié à charge du ou des acquéreurs, proportionnellement au nombre d'actions acquises s'ils sont plusieurs. Il en ira de même en cas de refus d'agrément d'un héritier ou d'un légataire. Dans l'un et l'autre cas, le paiement devra intervenir dans les six mois du refus.

Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cessions entre vifs, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, tant volontaires que forcées (cas de l'exclusion et du retrait d'un actionnaire), tant en usufruit qu'en nue-propriété ou pleine propriété, qui portent sur des actions ou tous autres titres donnant droit à l'acquisition d'actions.

Par dérogation à ce qui précède, au cas où la société ne compterait plus qu'un actionnaire, celui-ci sera libre de céder tout ou partie de ses actions librement.

Titre IV. Administration – Contrôle

Article 13. Organe d'administration

La société est administrée par un ou plusieurs administrateurs, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, s'ils sont nommés dans les statuts, avoir la qualité d'administrateur statutaire.

L'assemblée qui nomme le ou les administrateur(s) fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, en cas de pluralité, leurs pouvoirs. A défaut d'indication de durée, le mandat sera censé conféré sans limitation de durée.

Les administrateurs non-statutaires sont révocables ad nutum par l'assemblée générale, sans que leur révocation donne droit à une indemnité.

L'assemblée générale peut en toute hypothèse mettre fin au mandat d'un administrateur, nommé ou non dans les statuts, pour de justes motifs, sans préavis ni indemnité.

Article 14. Pouvoir d'administration

S'il n'y a qu'un seul administrateur, la totalité des pouvoirs d'administration lui est attribuée, avec la faculté de déléguer partie de ceux-ci.

Lorsque la société est administrée par plusieurs administrateurs, chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, sous réserve de ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale.

Toutefois, l'accord préalable de l'assemblée générale des actionnaires devra être obtenu par les administrateurs pour tout acte portant aliénation ou affectation hypothécaire des immeubles sociaux, pour la souscription à l'émission de nouvelles actions et pour tout acte engageant la société pour un montant supérieur à 25.000 euros.

De même, si la société ne compte qu'un seul actionnaire et si l'administration est assumée par un tiers, l'accord préalable de l'actionnaire unique, agissant en lieu et place de l'assemblée générale, devra être obtenu par l'administrateur externe pour tout acte portant aliénation ou affectation hypothécaire des immeubles sociaux, pour la participation à constitution ou à l'apport à une société et pour tout acte engageant la société pour un montant supérieur à 25.000,00 euros.

Article 14bis. Pouvoir de représentation

•En cas de pluralité d'administrateurs, chaque administrateur représente seul la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant, sauf pour les opérations dont la valeur dépasse deux cent cinquante mille euros (250.000 euros), et sauf pour l'acquisition ou la cession d'immeubles.

Pour les opérations dont la valeur dépasse deux cent cinquante mille euros (250.000 euros), et pour l'acquisition ou la cession d'immeubles, la société est représentée à l'égard des tiers, en ce compris la représentation en justice, par deux administrateurs agissant conjointement.

•En cas d'administrateur unique, la totalité des pouvoirs de représentation lui est attribué.

Article 14ter. Délégation de pouvoirs spéciaux

Chaque administrateur peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

Article 15. Rémunération des administrateurs

L'assemblée générale décide si le mandat d'administrateur est ou non exercé gratuitement.

Si le mandat d'administrateur est rémunéré, l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix, ou l'actionnaire unique, détermine le montant de cette rémunération fixe ou proportionnelle. Cette rémunération sera portée aux frais généraux, indépendamment des frais éventuels de représentation, voyages et déplacements.

Article 16. Gestion journalière

L'organe d'administration peut déléguer la gestion journalière, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un ou plusieurs de ses membres, qui portent le titre d'administrateur-délégué, ou à un ou plusieurs directeurs.

Article 17. Contrôle de la société

Lorsque la loi l'exige et dans les limites qu'elle prévoit, le contrôle de la société est assuré par un ou plusieurs commissaires, nommés pour trois ans et rééligibles.

Titre V. Assemblée générale

Article 18. Tenue et convocation

Il est tenu chaque année, au siège, une assemblée générale ordinaire le premier vendredi du mois de mai à dix-huit heures. Si ce jour est férié, l'assemblée est remise au premier jour ouvrable suivant. S'il n'y a qu'un seul actionnaire, c'est à cette même date qu'il signe pour approbation les comptes annuels.

Des assemblées générales extraordinaires doivent en outre être convoquées par l'organe d'administration et, le cas échéant, le commissaire, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou sur requête d'actionnaires représentant un dixième du nombre d'actions en circulation. Dans ce dernier cas, les actionnaires indiquent leur demande et les sujets à porter à l'ordre du jour. L'organe d'administration ou, le cas échéant, le commissaire convoquera l'assemblée générale dans un délai de trois semaines de la demande.

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

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

Article 19. Assemblée générale par procédure écrite

§1. Les actionnaires peuvent, dans les limites de la loi, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être reçues dans un acte authentique.

§2. En ce qui concerne la datation de l'assemblée annuelle, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date statutaire de l'assemblée annuelle, sauf preuve du contraire, à condition que la décision écrite signée par tous les actionnaires soit parvenue à la société 20 jours avant la date statutaire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante pour la date de la décision.

La décision écrite, en plusieurs exemplaires ou non, est assortie d'une déclaration datée et signée par l'organe d'administration indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société au plus tard 20 jours avant la date statutaire de l'assemblée annuelle et qu'elle porte toutes les signatures requises.

Si la dernière décision écrite n'est pas parvenue au plus tard dans les 20 jours précédant la date statutaire de l'assemblée annuelle, l'organe d'administration doit convoquer l'assemblée générale.

§3. En ce qui concerne la datation de l'assemblée générale particulière, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date à laquelle la décision est parvenue au siège de la société, sauf preuve du contraire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante.

La décision écrite, reprise dans une ou plusieurs propositions approuvées, doit être assortie d'une déclaration datée et signée par l'organe d'administration indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société à la date indiquée dans cette déclaration et qu'elle porte toutes les signatures requises.

La proposition de décision écrite envoyée doit indiquer si tous les points de l'ordre du jour doivent être approuvés dans leur ensemble pour parvenir à une décision écrite valable ou si une approbation écrite est sollicitée pour chaque point de l'ordre du jour séparément.

§4. La proposition de décision écrite envoyée peut déterminer que l'approbation doit parvenir au siège de la société avant une date bien définie pour pouvoir faire l'objet d'une décision écrite valable. Si la décision écrite approuvée à l'unanimité n'est pas parvenue, en un ou plusieurs exemplaires, en temps utile avant cette date, les approbations signées perdront toute force de droit.

§5. Les membres de l'organe d'administration, le commissaire et les titulaires d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis avec la collaboration de la société peuvent, à leur demande, prendre connaissance de ces décisions.

Article 19bis. Assemblée générale électronique

1. Participation à l'assemblée générale à distance par voie électronique

§1. Les actionnaires peuvent participer à distance à l'assemblée générale grâce à un moyen de communication électronique mis à disposition par la société. Les actionnaires qui participent de cette manière à l'assemblée générale sont réputés présents à l'endroit où se tient l'assemblée générale pour le respect des conditions de présence et de majorité.

La qualité d'actionnaire et l'identité de la personne désireuse de participer à l'assemblée sont contrôlées et garanties par les modalités définies dans un règlement interne établi par l'organe d'administration. Ce règlement fixera également les modalités suivant lesquelles il est constaté qu'un actionnaire participe à l'assemblée générale grâce au moyen de communication électronique et peut dès lors être considéré comme présent.

Afin de garantir la sécurité de la communication électronique, le règlement interne peut soumettre l'utilisation du moyen de communication électronique à des conditions qu'il détermine.

Il appartient au bureau de l'assemblée générale de vérifier le respect des conditions prévues par la loi, les présents statuts et le règlement interne et de constater si un actionnaire participe valablement à l'assemblée générale grâce au moyen de communication électronique et peut dès lors être considéré comme présent.

§2. Le moyen de communication électronique mis à disposition par la société doit au moins permettre à l'actionnaire, de manière directe, simultanée et continue, de prendre connaissance des discussions au sein de l'assemblée et, sur tous les points sur lesquels l'assemblée est appelée à se prononcer, d'exercer le droit de vote.

Ce moyen de communication électronique doit en outre permettre à l'actionnaire de participer aux délibérations et d'exercer son droit de poser des questions.

§3. La convocation à l'assemblée générale contient une description claire et précise des procédures relatives à la participation à distance prévues par le règlement interne en vertu du §1er.

§4. Les paragraphes précédents s'appliquent aux porteurs d'obligations convertibles, de droits de souscription et de certificats émis avec la collaboration de la société, compte tenu des droits qui leur ont été attribués.

2. Exercice du droit de vote par voie électronique avant l'assemblée générale (extension du vote par courrier)

Tout actionnaire a la possibilité de voter à distance avant l'assemblée générale sous forme électronique, selon les modalités suivantes :

Ce vote doit être émis au moyen d'un formulaire mis à disposition des actionnaires par le(s) administrateur(s) de la société et qui contient au moins les mentions suivantes :

- le nom ou la dénomination sociale de l'actionnaire et son domicile ou siège social;
- le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'assemblée générale;
- l'ordre du jour de l'assemblée, en ce compris les propositions de décision;
- le délai dans lequel le formulaire de vote à distance doit parvenir à la société;
- la signature de l'actionnaire, le cas échéant, par un procédé de signature électronique qui répond aux conditions de l'article 8.1, 3° du Code civil.

Si le vote est émis par correspondance, ces formulaires doivent être signifiés à l'organe d'administration (par lettre recommandée) au plus tard trois jours ouvrables avant l'assemblée générale.

Le vote sous forme électronique peut être exprimé jusqu'au jour qui précède l'assemblée.

La qualité d'actionnaire et l'identité de la personne désireuse de voter à distance avant l'assemblée sont contrôlées et garanties par les modalités définies dans un règlement interne établi par l'organe d'administration.

Il appartient au bureau de l'assemblée générale de vérifier le respect des modalités visées aux alinéas précédents et de constater la validité des votes qui ont été émis à distance.

3. Exercice du droit de poser des questions écrites par voie électronique avant l'assemblée générale

Les actionnaires peuvent, dès la communication de la convocation, poser par écrit des questions aux administrateurs et aux commissaires, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que ces actionnaires aient satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée. Ces questions peuvent être adressées à la société par voie électronique à l'adresse indiquée dans la convocation à l'assemblée.

Ces questions écrites doivent parvenir à la société au plus tard le troisième jour qui précède la date de l'assemblée générale.

4. Extension de la possibilité de participer à une assemblée générale par voie électronique aux assemblées générales des obligataires

Les obligataires peuvent participer à distance à l'assemblée générale des obligataires grâce à un moyen de communication électronique mis à disposition par la société, aux conditions fixées à l'article 19bis des présents statuts pour l'assemblée générale des actionnaires.

Article 20. Admission à l'assemblée générale

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

- le titulaire de titres nominatifs doit être inscrit en cette qualité dans le registre des titres nominatifs relatif à sa catégorie de titres ;
- le titulaire de titres dématérialisés doit être inscrit en tant que tel sur les comptes d'un teneur de compte agréé ou de l'organisme de liquidation et doit avoir délivré ou doit délivrer à la société une attestation établie par ce teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation dont apparaît cette inscription ;
- les droits afférents aux titres du titulaire des titres ne peuvent pas être suspendus ; si seul le droit de vote est suspendu ; il peut toujours participer à l'assemblée générale sans pouvoir participer au vote.

Article 21. Séances – procès-verbaux

§ 1. L'assemblée générale est présidée par un administrateur ou, à défaut, par l'actionnaire présent qui détient le plus d'actions ou encore, en cas de parité, par le plus âgé d'entre eux. Le président désignera le secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

§ 2. Les procès-verbaux constatant les décisions de l'assemblée générale ou de l'actionnaire unique sont consignés dans un registre tenu au siège. Ils sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires présents qui le demandent. Les copies à délivrer aux tiers sont signées par un ou plusieurs membres de l'organe d'administration ayant le pouvoir de représentation.

Article 22. Délibérations

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

§2. Au cas où la société ne comporterait plus qu'un actionnaire, celui-ci exercera seul les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale.

Tout actionnaire peut donner à toute autre personne, actionnaire ou non, par tout moyen de transmission, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en ses lieu et place.

Une procuration octroyée reste valable pour chaque assemblée générale suivante dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si la société est informée d'une cession des actions concernées.

Un actionnaire qui ne peut être présent a en outre la faculté de voter par écrit avant l'assemblée générale. Ce vote par écrit doit être transmis à la société au plus tard trois jours avant le jour de l'assemblée générale.

Un vote émis par écrit reste valable pour chaque assemblée générale suivante dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si la société est informée d'une cession des actions concernées.

§ 3. Toute assemblée ne peut délibérer que sur les propositions figurant à l'ordre du jour, sauf si toutes les personnes à convoquer sont présentes ou représentées, et, dans ce dernier cas, si les procurations le mentionnent expressément.

§ 4. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée générale. En cas de parité de vote, la motion visée est réputée rejetée.

§ 5. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, la société peut suspendre l'exercice du droit de vote, jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote.

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

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

Article 23. Prorogation

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par l'organe d'administration. Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises. La seconde assemblée délibérera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

Article 24. Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale des actionnaires exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le Code des sociétés et des associations.

Titre VI. Exercice social - Répartition - Réserves

Article 25. Exercice social

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente-et-un décembre de chaque année.

A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'organe d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels dont, après approbation par l'assemblée, il assure la publication, conformément à la loi.

Article 26. Répartition - réserves

Le bénéfice annuel net recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, statuant sur proposition de l'organe d'administration, étant toutefois fait observer que chaque action confère un droit égal dans la répartition des bénéfices.

A défaut d'une telle décision d'affectation, la moitié du bénéfice annuel net est affectée aux réserves et l'autre moitié est distribuée pour autant que les conditions légales pour la distribution soient remplies.

Conformément à l'article 5 :141 du Code des sociétés et des associations, l'organe d'administration est autorisé à procéder, dans les limites des articles 5:142 et 5:143, à des distributions provenant du bénéfice de l'exercice en cours ou du bénéfice de l'exercice précédent tant que les comptes annuels de cet exercice n'ont pas été approuvés, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majoré du bénéfice reporté.

Titre VII. Dissolution - Liquidation

Article 27. Dissolution

La société peut être dissoute en tout temps, par décision de l'assemblée générale délibérant dans les formes prévues pour les modifications aux statuts.

Article 28. Liquidateurs

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, le ou les administrateurs en fonction sont désignés comme liquidateur(s) en vertu des présents statuts si aucun autre liquidateur n'aurait été désigné, sans préjudice de la faculté de l'assemblée générale de désigner un ou plusieurs liquidateurs et de déterminer leurs pouvoirs et émoluments.

Article 29. Répartition de l'actif net

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou après consignation des montants nécessaires à cet effet et, en cas d'existence d'actions non entièrement libérées, après rétablissement de l'égalité entre toutes les actions soit par des appels de fonds complémentaires à charge des actions insuffisamment libérées, soit par des distributions préalables au profit des actions libérées dans une proportion supérieure, l'actif net est réparti entre tous les actionnaires en proportion de leurs actions et les biens conservés leur sont remis pour être partagés dans la même proportion.

Titre VIII. Dispositions diverses

Article 30. Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, commissaire, liquidateur ou porteur d'obligations domicilié à l'étranger, fait élection de domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites s'il n'a pas élu un autre domicile en Belgique vis-à-vis de la société.

Article 31. Compétence judiciaire

Pour tout litige entre la société, ses actionnaires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège, à moins que la société n'y renonce expressément.

Article 32. Droit commun

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

6. Sixième résolution : démission des administrateurs et désignation de deux administrateurs

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

- Monsieur D'HAENE Filip Gérard Peter Guido, domicilié à 7860 Lessines, Profond Chemin, 68.

- Monsieur D'HAENE Frédéric Guido Joris, domicilié à 7900 Leuze-en-Hainaut, Chemin de Motte-à-Faulx, 16/B.

Les administrateurs font élection de domicile au siège de la société pour toutes les affaires relatives à l'exercice de ces mandats.

Leurs mandats sont gratuits sauf décision ultérieure contraire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale décidera à la prochaine assemblée générale annuelle sur la décharge aux administrateurs démissionnaires pour l'exécution de son mandat.

7. Septième résolution : Adresse du siège

L'assemblée générale déclare que l'adresse du siège est située à : 7822 Ath (Ghislenghien), rue de la Barrière, 6.

8. Huitième résolution : pouvoirs

L'assemblée confère tous pouvoirs à l'organe d'administration pour l'exécution des résolutions prises sur les objets qui précèdent.

Pour extrait conforme.

Laurent Devreux, Notaire à Lessines,

Déposés en même temps : expédition conforme, rapports, statuts coordonnés, preuve de paiement.