



Volet B

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



23109775

ile,



Greffe

14 AOUT 2023

N° d'entreprise : 0452 737 404

Nom

(en entier) : **TECHNIQUES SPECIALES DE NETTOYAGE**(en abrégé) : **T.S.N.**Forme légale : **Société à responsabilité limitée**Adresse complète du siège : **Rue Maréchal Foch 21, 4400 Flémalle****Objet de l'acte : Projet de scission partielle**

Extrait du projet de scission partielle entre ISOTOIT-ISOPLAST SA en tant que Société à Scinder et TECHNIQUES SPECIALES DE NETTOYAGE SRL en tant que Société Bénéficiaire, signé le 7 août 2023:

1 Remarques préalables

La Société à Scinder et la Société Bénéficiaire ont l'intention de procéder à une scission partielle, dans laquelle une partie des actifs de la Société à Scinder (avec les droits et obligations qui y sont associés) sera transférée à la Société Bénéficiaire conformément à l'article 12:8, 1° du Code des sociétés et des associations (ci-après dénommée "CSA") (la "Scission Partielle"). En particulier, l'Activité Immobilière (telle que définie ci-dessous) de la Société à Scinder sera transférée à la Société Bénéficiaire.

En vue de réaliser une scission partielle, l'organe d'administration de la Société à Scinder et de la Société Bénéficiaire (les « Sociétés ») ont décidé de commun accord de rédiger le projet de scission partielle suivant (le "Projet de Scission Partielle"). Ce Projet de Scission Partielle expose les conditions dans lesquelles les organes d'administration des Sociétés entendent réaliser la Scission Partielle.

A la suite de la Scission Partielle, la partie du patrimoine qui est scindée de la Société à Scinder sera transférée à la Société Bénéficiaire, conformément à la procédure prévue aux articles 12:59 et suivants du CSA.

Le Projet de Scission Partielle sera soumis à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires des Sociétés, conformément à l'article 12:67 du CSA.

Les organes d'administration des Sociétés déclarent avoir pris connaissance de l'obligation légale portant sur le fait que le Projet de Scission Partielle doit être déposé auprès du greffe du tribunal de l'entreprise compétent au plus tard six semaines avant l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur la Scission Partielle, et que le Projet de Scission Partielle doit être publié aux annexes du Moniteur belge par extrait ou sous forme de communication contenant un hyperlien vers son propre site Internet.

Les organes d'administration des Sociétés considèrent que la Scission Partielle envisagée, est avantageuse, et ce tant d'un point de vue économique que financier étant donné les considérations commerciales et professionnelles suivantes :

- la scission de l'Activité Immobilière dans la Société Bénéficiaire permet à la Société à Scinder de se concentrer exclusivement sur ses activités opérationnelles principales en scindant la branche d'activité immobilière dans une autre société ;
- la Scission Partielle de l'Activité Immobilière concerne l'ensemble des éléments de la branche d'activité immobilière de la Société à Scinder, soit la gestion du portefeuille immobilier global ;
- suite à la Scission Partielle, l'Activité Immobilière sera gérée en tant que tel, dans la Société Bénéficiaire, avec une attention particulière dédiée ;
- suite à la Scission Partielle, l'administration et la gestion des sociétés concernées seront simplifiées ;
- la Scission Partielle de l'Activité Immobilière s'inscrit dans une démarche plus large au sein du groupe qui vise à regrouper, au sein de sociétés immobilières dédiées, l'ensemble du patrimoine immobilier du groupe, et ce en vue d'une gestion de portefeuille spécifique.

Suite au préalable, l'opération envisagée répond à des besoins légitimes de nature économique et financière et a comme objectif principal les considérations commerciales et professionnelles mentionnées ci-dessus.

2 La forme légale, la dénomination, l'objet et le siège de la Société à Scinder ainsi que la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 1° CSA)

Les Sociétés qui participent à la scission partielle proposée sont :

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

2.1 La Société à Scinder

Nom : ISOTOIT-ISOPLAST SA

Forme légale : société anonyme

Siège : Rue de l'Industrie 26, 4420 Saint-Nicolas

Numéro d'entreprise : 0428.416.039 (RPM Liège, division Liège)

Objet :

« La société a pour objet toutes les opérations généralement quelconques se rapportant directement ou indirectement à l'industrie ou au commerce des asphaltes, bitumes, ciments, goudrons, résines, et revêtements industriels et autres matériaux de construction et à toutes entreprises de travaux publics ou privés.

La société peut s'intéresser par toutes voies dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe ou qui sont de nature à lui faciliter le placement de ses produits, ou à lui assurer des matières premières.

Elle peut, dans les limites de son objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, effectuer toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles, commerciales ou civiles. »

2.2 La Société Bénéficiaire

Nom : TECHNIQUES SPECIALES DE NETTOYAGE SRL

Forme légale : société à responsabilité limitée

Siège : Rue Maréchal Foch 21, 4400 Flémalle

Numéro d'entreprise : 0452.737.404 (RPM Liège, division Liège)

Objet :

« La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger :

- Toutes opérations se rapportant aux travaux de nettoyage, rénovation, lavage, dépoussiérage et entretien de biens meubles et immeubles, y compris les espaces verts, de décapage, dégraissage, sablage, ravalement, mise en crépis et recouvrement de toutes surfaces ; de détartrage, vidange, épuration ; de vérification, maintenance et réparations de tous biens immobiliers, y compris les appareillages de service ; de gestion et de contrôle des énergies ; de surveillance et de gardiennage ; intérim, risk management, d'achat, vente, importation, distribution, transport de tout matériel ou produit nécessaire, utile ou connexe à la réalisation de l'objet social.

- Tous travaux de peinture industrielle.

- La construction, la fabrication, la transformation, l'achat, la vente, la prise et la mise en location, la représentation, le courtage, l'importation, l'exportation de toutes machines quelconques, de tous accessoires et pièces de rechange, de tous articles et marchandises, de tout genre de matériel, sans réserve ni exception.

- Toutes opérations généralement quelconques, pour son propre compte ou pour compte de tiers, se rattachant directement ou à la prestation de services en matière d'exploitation et de gestion de bureaux d'étude, de missions d'expertise, d'organisation et de conseil dans les domaines relevant de ou connexes à l'objet social.

- Toutes opérations relatives à l'exploitation d'ateliers de carrosserie et de réparation mécanique de véhicules à moteur ou autres, de station de lavage de tout véhicule, à l'achat et la vente de tous produits relatifs à l'entretien de tous véhicules, l'achat, la vente, le montage et le démontage de pneus et jantes et toutes opérations relatives à l'achat, la vente et la location de véhicules neufs ou d'occasion.

- Toutes opérations relatives à la démolition d'immeubles et au désamiantage, en ce compris l'évacuation des déchets et le retraitement de ceux-ci.

- Activités de mécanique générale et de prestation de main d'œuvre en ce compris le décapage de pièces industrielles.

- Pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation, en Belgique et à l'étranger, toutes activités généralement quelconques se rapportant à l'immobilier et à la construction, et notamment la constitution et la gestion d'un propre patrimoine immobilier, l'acquisition par l'achat ou autrement, la vente, l'échange, la construction, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, l'entretien, la location (et location financement), la prise en location, l'évaluation, l'expertise, l'état des lieux, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immeubles, ainsi que toutes prestations de conseils et services dans le secteur immobilier, en ce compris la gestion de projets.

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

La société peut s'intéresser par voie d'apport, de souscription, de cession, de participation, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations et entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger. Elle peut emprunter et prêter à toutes sociétés et se porter caution pour elles, même hypothécairement. La société pourra prendre la direction et le contrôle, en sa qualité d'administrateur, liquidateur ou autrement, d'autres sociétés et leur prodiguer des avis. Le tout, sous réserve des activités requérant un accès à la profession ou des spécialités réglementées par la loi, lesquelles s'exerceront à défaut d'accès reconnu à la société par le biais de sous-traitants spécialisés. »

3Le rapport d'échange des actions ou parts et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces (art. 12:59, 2° CSA)

3.1. Généralités

Le rapport d'échange est calculé sur base des éléments suivants :

- L'actif net comptable de la Société à Scinder, compte tenu de la situation comptable arrêtée au 30 juin 2023 ;

-L'actif net comptable de la branche d'activités « immobilière » actuellement développée par la Société à Scinder, et ayant vocation à être transférée à la Société Bénéficiaire, telle qu'elle ressort de la situation comptable arrêtée au 30 juin 2023.

Dans le cadre de la présente opération, et dans la mesure où l'actionariat des sociétés de la Société Bénéficiaire sera proportionnellement identique à l'issue de la scission partielle, le montant du rapport d'échange est sans incidence sur le patrimoine « des actionnaires ».

Il s'ensuit que la valeur comptable des actions peut être considérée comme pertinente pour déterminer la valeur économique des actions.

Les Sociétés ont donc été évaluées sur base de la valeur de leurs fonds propres au 30 juin 2023, soit leur valeur patrimoniale.

Par conséquent, le rapport d'échange s'établit sur base de la valeur comptable des actions de la Société à Scinder et de la Société Bénéficiaire, compte tenu de la valeur comptable nette des divers éléments d'actif et de passif constituant la branche d'activités à transférer.

3.2. Rapport d'échange

Le calcul du rapport d'échange sur base de la méthode d'évaluation décrite ci-dessus et des chiffres découlant d'un état actif et passif arrêté au 30 juin 2023 se présente comme suit :

La Société à Scinder:

Valeur des éléments d'actif et passif à scinder au 30/06/2023 : 409.168,70 EUR

Nombre d'actions : 2.000

Valeur d'une action : 204,58 EUR

La Société Bénéficiaire:

Valeur au 30/06/2023 : 2.236.790,35 EUR

Nombre d'actions : 750

Valeur d'une action : 3.018,39 EUR

Rapport d'échange

[Valeur des éléments d'actif et passif à scinder ISOTOIT – ISOPLAST SA] / [Valeur par action TECHNIQUES SPECIALES DE NETTOYAGE SRL] = 409.168,70 / 3.018,39 = 136.

Sur base du précité, 136 nouvelles actions de la Société Bénéficiaire seront émises et attribuées à XLG&CO SA en échange des 412 actions à éliminer dans la Société à Scinder.

Aucune soufte en numéraire ne sera versée.

Ces actions seront de la même nature que les actions existantes de la Société Bénéficiaire.

3.3. Augmentation & réduction de capital social

Suite à la Scission Partielle, les capitaux propres de la Société Bénéficiaire seront augmenté à concurrence de 409.168,70 EUR, par l'émission de 136 nouvelles actions.

Suite à la Scission Partielle, le capital de la Société à Scinder sera réduit à concurrence de 52.534,93 EUR pour porter celui-ci de 247.893,52 EUR à 195.358,59 EUR, par annulation de 412 actions. Après l'opération de Scission Partielle, la Société à Scinder aura un capital de 195.358,59 EUR représenté par 1.588 actions.

4 Les modalités de remise des actions ou parts de la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 3° CSA)

L'opération d'échange des actions de la Société à Scinder contre des actions de la Société Bénéficiaire sera effectuée par et sous la responsabilité de l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire.

Un administrateur de la Société Bénéficiaire doit, dans un délai de 15 jours à compter de la publication de la décision de Scission Partielle aux annexes du Moniteur belge, inscrire les données suivantes dans le registre des actions de la Société Bénéficiaire :

-l'identité des actionnaires de la Société à Scinder en tant qu'actionnaires de la Société Bénéficiaire ;

-le nombre d'actions de la Société Bénéficiaire auquel ces actionnaires ont droit à la suite de la décision de Scission Partielle ; et

-la date de la décision de la Scission Partielle.

L'inscription sera signée au nom de la Société Bénéficiaire par un administrateur de la Société Bénéficiaire et par les actionnaires de la Société à Scinder ou leur mandataire.

5 La date à partir de laquelle ces actions donnent le droit de participer aux bénéfices, ainsi que toute modalité particulière relative à ce droit (art. 12:59, 4° CSA)

Les actions nouvellement émises participent au résultat de la Société Bénéficiaire et donnent droit à des dividendes avec effet à partir du 1/10/2023.

Aucune modalité particulière n'a été prise en ce qui concerne ce droit.

6 La date à partir de laquelle les opérations de la Société à Scinder sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 5° CSA)

A partir du 1/10/2023, les opérations de la Société à Scinder concernant les éléments d'actif et passif à scinder (c.à.d. l'Activité Immobilière), seront considérées du point de vue comptable et fiscal comme accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaire.

7 Les droits attribués par Société Bénéficiaire aux associés ou actionnaires de la Société à Scinder ayant des droits spéciaux et aux titulaires de titres autres que des parts ou actions ou les mesures proposées à leur égard (art. 12:59, 6° CSA)

Aucun actionnaire de la Société à Scinder ne jouit de droits spéciaux, ni détient d'autres titres que des actions.

Il n'y a donc pas besoin d'établir des règles spéciales à cet égard.

8 Les émoluments attribués aux commissaires ou aux réviseurs d'entreprises ou experts-comptables externes pour la rédaction du rapport prévu à l'article 12:62 CSA (art. 12:59, 7° CSA)

Il sera proposé aux actionnaires des Sociétés, en application des articles 12:59 et 12:61 du CSA, de renoncer à l'établissement des rapports visés aux articles 12:61 et 12:62 du CSA, de sorte qu'aucun émolument ne sera attribué aux commissaires ou aux réviseurs d'entreprises ou experts-comptables externes pour la rédaction du rapport prévu à l'article 12:62 CSA.

La Société Bénéficiaire charge le cabinet LIBRA – AUDIT & ASSURANCE, représenté par Hanine Essaheli, réviseur d'entreprises d'établir un rapport sur l'apport en nature à la Société Bénéficiaire, issu de la Scission Partielle de la Société à Scinder, conformément aux articles 5:121 et 5:133 du CSA. La rémunération accordée au réviseur d'entreprises susmentionné chargé d'établir le rapport s'élève à 3.000 EUR HTVA.

9 Tout avantage particulier attribué aux membres des organes d'administration des sociétés participant à la scission (art. 12:59, 8° CSA)

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux membres de l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire ni aux membres de l'organe d'administration de la Société à Scinder.

10 La description et la répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Bénéficiaire (art. 12:59, 9° CSA)

10.1 Description générale des activités à scinder

La Scission Partielle comprend toutes les activités de la Société à Scinder de la branche d'activité « immobilière », en ce compris la totalité du patrimoine immobilier de la Société à Scinder et tous les droits et obligations relatifs à ces activités (l'« Activité immobilière »), étant les actifs immobiliers tels que décrits au point 10.2 ci-dessus.

10.2 Biens immobiliers

Suite à la Scission Partielle, tous les biens immobiliers, dont la Société à Scinder est propriétaire à la date de la Scission Partielle, seront transférés en pleine propriété à la Société Bénéficiaire. Plus particulièrement et sur base des biens immobiliers dont la Société à Scinder est actuellement propriétaire, les biens immobiliers suivants seront transférés en pleine propriété vers la Société Bénéficiaire:

- Un bien immobilier (maison) sis Rue du Midi 1, 4420 Saint-Nicolas, cadastrée section B numéro 56 E pour une contenance suivant cadastre de 60 m².

- Un bien immobilier (bâtiment industriel) sis Rue de l'Industrie 26, 4420 Saint-Nicolas, cadastrée section B numéro 64 F 4 pour une contenance suivant cadastre de 2.265 m² ;

- Un bien immobilier (entrepôt) sis Rue de l'Industrie 24, 4420 Saint-Nicolas, cadastrée section B numéro 64 K 4 pour une contenance suivant cadastre de 1.595 m² ;

- Un bien immobilier (maison) sis Rue de l'Industrie 28, 4420 Saint-Nicolas, cadastrée section B numéro 64 A 3 pour une contenance suivant cadastre de 55 m² ;

- 1/100 du bien immobilier (bâtiment industriel) sis Rue de l'Industrie 40, 4420 Saint-Nicolas, cadastrée section B numéro 64 S 4 pour une contenance suivant cadastre de 4.242 m² ;

- 1/100 du bien immobilier (maison/ appartement) sis Rue de l'Industrie 40, 4420 Saint-Nicolas, cadastrée section B numéro 64 T 4 pour une contenance suivant cadastre de 3 m² ;

- Un bien immobilier (maison) sis Rue de l'Industrie 53, 4420 Saint-Nicolas, cadastrée section B numéro 65 C 5 pour une contenance suivant cadastre de 113 m² .

10.3 Droits et contrats

Par la Scission Partielle, tous les droits, obligations et contrats (les prêts, les contrats de bail, les contrats de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, etc.) en lien avec l'Activité Immobilière de la Société à Scinder seront transférés à la Société Bénéficiaire.

10.4 Personnel

Il n'y a pas d'employé/travailleur en lien avec l'Activité Immobilière de la Société à Scinder. Par conséquent, aucun employé/travailleur de la Société à Scinder ne sera transféré à la Société Bénéficiaire.

10.5 Description précise des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Bénéficiaire

(i) Actifs

Les éléments actifs de la Société à Scinder, qui seront transmis à la Société Bénéficiaire, découlant d'un état actif et passif de la Société à Scinder arrêté au 30/06/2023 et identifiés selon leur valeur comptable (voir annexe I), sont les suivants: les biens immobiliers tels que décrits au point 10.2 ci-dessus.

(ii) Passifs

Les éléments passifs de la Société à Scinder, qui seront transmis à la Société Bénéficiaire, découlant d'un état actif et passif de la Société à Scinder arrêté au 30/06/2023 et identifiés selon leur valeur comptable (voir annexe I), sont les suivants: un crédit immobilier souscrit auprès de CBC.

(iii) Divers

La Scission Partielle ne concernera que l'Activité Immobilière qui sera transférée de la Société à Scinder à la Société Bénéficiaire. Aucun actif de la Société à Scinder autre que ceux décrits dans ce Projet de Scission Partielle ne sera transféré à la Société Bénéficiaire.

En vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine de la Société à Scinder, dans la mesure où la répartition décrite ci-avant ne serait pas suffisamment précise, soit parce que l'attribution faite serait susceptible d'interprétation, soit parce qu'il s'agit d'éléments du patrimoine n'ayant pas été repris dans le relevé des éléments attribués par omission, négligence ou ignorance, il est expressément convenu que tous les actifs et passifs, dont il ne peut être établi avec certitude à qui ils sont attribués, resteront la propriété de la Société à Scinder.

11 La répartition aux associés ou actionnaires de la Société à Scinder des parts ou actions de la Société Bénéficiaire, ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée (art. 12:59, 10° CSA)

Voir section 3.



12 Modifications des statuts (art. 12:32 CSA)

En cas de réalisation de la Scission Partielle, il conviendra d'apporter aux statuts des Sociétés les modifications résultant de la Scission Partielle.

13 Assainissement du sol

Dans la mesure que la cession de la propriété des biens immobiliers susmentionnés au titre de la Scission Partielle à la Société Bénéficiaire constitue une cession de sol au sens de la réglementation environnementale applicable, les formalités requises seront accomplies au plus tard avant l'assemblée générale extraordinaire des Sociétés qui délibéreront sur la Scission Partielle.

14 Déclarations fiscales

Les soussignés déclarent que cette Scission Partielle répondra aux exigences visées aux articles 115, 117 et 120 du Code des droits d'enregistrement et aux articles 211 juncto 183bis et 212 du Code des Impôts sur les Revenus 1992, ainsi qu'aux articles 11 et 18 § 3 du Code de la TVA.

15 Procédure et formalités

Une assemblée générale extraordinaire des actionnaires des Sociétés sera convoquée afin d'approuver le Projet de Scission Partielle.

La date cible pour l'approbation du Projet de Scission Partielle par l'assemblée générale des actionnaires respective est le 29/09/2023.

16 Autres formalités

L'organe d'administration des Sociétés proposent aux actionnaires des Sociétés de renoncer à :

(i) la rédaction du rapport écrit et circonstancié par l'organe d'administration conformément à l'article 12:61 ; et

(ii) la rédaction du rapport écrit du réviseur d'entreprise conformément à l'article 12:62 CSA.

17 Pouvoirs

L'organe d'administration des Sociétés décident par la présente de désigner comme mandataire spécial, avec pouvoir de substitution et pouvoir d'agir séparément, Anthony Van der Hauwaert, Sien Vermeesch, Alexis Debier et Stijn Van den Driessche du cabinet d'avocats RACINE SCRL, avec siège social à 1082 Bruxelles, Avenue Charles Quint 586 bte 9, afin de pourvoir aux formalités requises en vue du dépôt de ce Projet de Scission Partielle au greffe du tribunal de l'entreprise compétent et de la publication par extrait conformément à l'article 12:59 CSA aux annexes du Moniteur belge.

Le présent Projet de Scission Partielle sera déposé par le soin du mandataire désigné ci-dessus au greffe du tribunal de l'entreprise compétent six semaines au moins avant la décision de scission par l'assemblée générale extraordinaire des Sociétés.

Rédigé conjointement et approuvé et signé par les organes d'administration d'ISOTOIT-ISOPLAST SA et de TECHNIQUES SPECIALES DE NETTOYAGE SRL en six exemplaires originaux, le 7 août 2023, à Wavre.

Chaque organe d'administration reconnaît avoir reçu, chacun, 3 exemplaires du présent Projet de Scission, dont 1 exemplaire sera déposé dans le dossier de la société, 1 exemplaire sera archivé au siège de la société concernée et 1 exemplaire sera remis au notaire instrumentant.

Le présent document peut être signé en un nombre quelconque de contreparties et par les différentes parties sur des contreparties séparées (qui peuvent être remises par télécopie, courrier électronique ou autre moyen de transmission électronique), mais il ne prendra effet que lorsque chaque partie aura signé au moins une contrepartie. Chaque exemplaire constitue un original.

[...]"

Stijn Van den Driessche
Mandataire