



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

Réserve
au
Moniteur
belge



24038563



Grefte

19 FEV. 2024

N° d'entreprise : 1006.150.214

Nom

(en entier) : **REPAIRES**

(en abrégé) :

Forme légale : **SRL**

Adresse complète du siège : **4020 Liège Boulevard Emile-de-Laveleye 40**

MONITEUR BELGE
DIRECTION
26 FEV. 2024
BELGISCH STAATSBAD
BESTUUR

Objet de l'acte : Constitution

D'un acte reçu par Maître Vincent BODSON, notaire à Bonnelles, en date du 29 janvier 2024, en cours d'enregistrement,

IL RESULTE QUE LA SOCIETE ANONYME "BUREAU D'ETUDES DELTA G.C." dont le siège est situé à 4020 Liège, Boulevard Emile-de-Laveleye 40, TVA BE 0411.903.174, A CONSTITUE PAR VOIE DE SCISSION UNE SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE dont un extrait des statuts suit :

A.CONSTITUTION PAR VOIE DE SCISSION

La société partiellement scindée, représentée comme dit, expose qu'aux termes dudit procès-verbal dressé ce jour par le Notaire soussigné, l'assemblée générale des actionnaires a notamment pris la résolution de scinder partiellement la société par constitution d'une nouvelle société et par transfert d'une partie de son patrimoine à la société à constituer qui sera dénommée « REPAIRES ».

Cette scission se réalisera par voie de transfert à ladite société de l'ensemble des éléments actifs et passifs afférents à l'activité « immobilière » appartenant actuellement à la société partiellement scindée. Toutes les opérations réalisées par la société partiellement scindée depuis le 1er juillet 2023 jusqu'au jour de la scission seront pour compte de la société à constituer, en tant que lesdites opérations se rapportent aux éléments qui lui sont transférés. L'effet comptable de la scission sera arrêté au 30 juin 2023.

Cette même assemblée a conféré tous pouvoirs aux mandataires ci-dessus désignés en vue de l'exécution des résolutions prises par l'assemblée générale des actionnaires pour représenter la société partiellement scindée au titre de comparante et de fondatrice, à l'acte constitutif de la société « REPAIRES ».

Ceci exposé, les représentants de la société comparante ont requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit préalablement à l'adoption des statuts de la société « REPAIRES ».

B.FORMALITES PREALABLES

Les représentants de la société comparante déposent sur le bureau la photocopie des documents mis gratuitement à la disposition des actionnaires de la société, à savoir :

a. le projet de scission établi conformément à l'article 12 :75 du Code des Sociétés et des Associations. Ce projet a été établi en français par le conseil d'administration de la société partiellement scindée. Ce projet a été dressé sous seing privé et contient les mentions prescrites par l'article 12 :75 du Code des Sociétés et des Associations. Il a été déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Liège, division Liège, en date du 19 décembre 2023 et publié aux Annexes du Moniteur belge le 3 janvier 2024 sous le numéro 0001289.

b. Les rapports de gestion et de contrôle de la société relatifs aux trois derniers exercices.

c. Les comptes annuels des trois derniers exercices de la société.

L'assemblée de la société partiellement scindée a renoncé conformément aux articles 12 :78 et 12 :81 du Code des Sociétés et des Associations à l'application des dispositions légales prévoyant la rédaction et la communication des rapports de scission tels que prévus aux articles 12 :77 et 12 :78 du Code des Sociétés et des Associations en tant qu'ils concernent la société partiellement scindée.

Les fondateurs ont exposé dans un rapport spécial l'intérêt que l'apport présente pour la société. Ce rapport, qui comporte une description de chaque apport en nature et donne une évaluation motivée, indique quelle est la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport. Les fondateurs ont communiqué ce rapport au réviseur d'entreprises.

Il a été établi un rapport sur la description de chaque apport en nature faisant l'objet du transfert par voie de scission à la société à constituer et sur les modes d'évaluation adoptés, conformément à l'article 5 :7 du Code des Sociétés et des Associations.

Ce rapport a été dressé par le réviseur d'entreprises désigné par la société partiellement scindée.

Le rapport, ainsi dressé par le réviseur d'entreprises, conclut dans les termes suivants :

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 »).

« Conformément à l'article 5:7 du CSA, nous présentons notre conclusion aux fondateurs de la SRL « REPAIRES » (ci-après dénommée « la Société ») dans le cadre de notre mission de Réviseur d'entreprises, pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 19 janvier 2024.

Nous avons exécuté notre mission conformément à la Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Nos responsabilités en vertu de cette norme sont décrites ci-dessous dans la section « Responsabilités du Réviseur d'entreprises relative aux apports en nature ».

Concernant l'apport en nature

Conformément à l'article 5:7 du CSA, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le projet de rapport spécial des fondateurs, annexé au présent rapport et, nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant :

- La description des biens à apporter ;
- L'évaluation appliquée ;
- Les modes d'évaluation utilisés à cet effet.

Les biens apportés sont quittes et libres de tout engagement sous réserve des inscriptions hypothécaires envers « DEXIA BANQUE Belgique SA » telles que détaillées dans le projet de rapport des fondateurs.

Nous concluons également que les modes d'évaluation retenues pour l'apport en nature conduisent à la valeur d'apport correspondant au moins à la valeur de l'apport mentionnée dans le projet d'acte.

Conformément à l'article 3:56 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, la valeur retenue pour l'apport en nature, à savoir 87.780,48 € correspond à la valeur comptable des éléments de l'actif et du passif telle qu'elle figurait dans les comptes de la société scindée SA « BUREAU D'ETUDES DELTA G.C. » et le mode d'évaluation appliqué trouve sa justification dans la loi.

La rémunération réelle consiste en l'émission de 675 actions de la SRL « REPAIRES ».

No fairness opinion

Conformément à l'article 5:7 du CSA, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie des apports, ni sur le caractère légitime et équitable de cette opération ("no fairness opinion").

Autre point

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été remises au moins un mois avant l'assemblée générale extraordinaire, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la société 15 jours avant l'assemblée générale extraordinaire. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre contrôle.

Responsabilité des fondateurs relative à l'apport en nature

Les fondateurs sont responsables :

- D'exposer l'intérêt que l'apport présente pour la société ;
- De la description et de l'évaluation motivée de chaque apport en nature ; et
- De mentionner la rémunération attribuée en contrepartie.

Responsabilité du Réviseur d'entreprises relative à l'apport en nature

Le Réviseur d'entreprises est responsable :

- D'examiner la description fournie par les fondateurs de chaque apport en nature ;
- D'examiner l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués à cet effet ;
- D'indiquer si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur de l'apport mentionnée dans l'acte ; et
- De mentionner la rémunération réelle attribuée en contrepartie des apports.

Limitation à l'utilisation de ce rapport

Ce rapport a été établi en vertu de l'article 5:7 du CSA dans le cadre de la constitution de la SRL « REPAIRES » par apport en nature par suite de scission partielle de la SA « BUREAU D'ETUDES DELTA G.C. » et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Liège, le 29 janvier 2024

SRL 3R, Leboutte & Co

Représentée par

Hélène REUCHAMPS

Réviseur d'entreprises ».

Pour le surplus, la société comparante déclare que :

- Aucune modification importante du patrimoine de la société n'étant intervenue entre la date de l'établissement du projet de scission et la date de l'assemblée générale. Le conseil d'administration n'a pas eu à procéder à l'actualisation des informations.
- Aucune opération importante pouvant affecter les biens transférés n'a été effectuée après la date d'établissement des comptes annuels arrêtés au 30 juin 2023 sur la base duquel le transfert du patrimoine de la société partiellement scindée aura lieu.
- Aucun engagement susceptible de modifier de façon appréciable la consistance des actifs et passifs transférés n'a été conclu après le 30 juin 2023 en dehors des opérations normales d'exploitation.

Toutes les formalités préalables ont été accomplies par la société partiellement scindée : les documents prescrits ont été communiqués et les informations ont été diffusées dans le respect des dispositions légales visées aux articles 12 :5, 12 :75 à 12 :80 du Code des Sociétés et des Associations.

C.TRANSFERT D'UNE PARTIE DU PATRIMOINE DE LA SOCIETE PARTIELLEMENT SCINDEE

La société partiellement scindée expose qu'aux termes du procès-verbal dressé ce jour par le Notaire soussigné, l'assemblée générale de ladite société a décidé :

- de scinder partiellement la société par constitution d'une nouvelle société et par transfert d'une partie de son patrimoine à la société à constituer qui sera dénommée « REPAIRES ». Cette scission se réalisera par voie de transfert à ladite société de l'ensemble des éléments actifs et passifs afférents à l'activité « immobilière » appartenant actuellement à la société partiellement scindée.

Toutes les opérations réalisées par la société scindée depuis le 1er juillet 2023 jusqu'au jour de la scission seront pour compte de la société bénéficiaire, en tant que lesdites opérations se rapportent aux éléments qui lui sont transférés :

- que l'effet comptable de la scission sera arrêté au 30 juin 2023 ;

- que le transfert par voie de scission d'une partie du patrimoine de la société partiellement scindée à la société « REPAIRES » sera rémunéré par l'émission de SIX CENTS SEPTANTE-CINQ (675) actions nouvelles de la société bénéficiaire à constituer. Ces actions ont les droits et obligations définis dans les statuts de la société à constituer ci-après et participent aux résultats de la société à compter de la date de leur émission.

Elles seront émises en faveur de :

1. La SRL « RACAGNAC », société à responsabilité limitée, ayant son siège à 4000 Liège, Rue Vivegnis 432, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 0890.314.104, à concurrence de SIX CENT SEPT (607) actions ;

2. Monsieur LEBRUN, Nicolas Joël Yves, né à Seraing le 29 juillet 1986, domicilié à 4630 Soumagne, Rue de la Haisse 20, à concurrence de TRENTE-QUATRE (34) actions ;

3. Monsieur FRANSSEN, Jean Marc Henri Julien Ghislain, né à Bolland le 17 mai 1959, époux de Madame LAHAYE Viviane Valentine Marcelle Marie Ghislaine, domicilié à 4670 Blégny, Rue Joséphine Oury 9, à concurrence de TRENTE-QUATRE (34) actions.

Il n'y aura pas de soulte en espèce ni autrement.

D. TRANSFERT PAR VOIE DE SCISSION

Ceci exposé, la société partiellement scindée déclare transférer à la société à constituer la partie des éléments de l'actif et passif de son patrimoine, droits et engagements y compris la partie de capitaux propres qui lui est transférée, sur la base des comptes annuels arrêtés au 30 juin 2023, tels que décrits au projet de scission.

La description des éléments d'actif et passif transférés figurant dans le projet de scission et dans le projet d'acte constitutif de la société à constituer, l'assemblée dispense le notaire de reprendre aux présentes ladite description.

Toutefois, la société partiellement scindée déclare que la scission, en ce qui concerne l'actif immobilier, porte sur les biens suivants :

DESCRIPTION DES BIENS

Ville de Liège, sixième division

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise Boulevard Emile-De-Laveleye numéro 40, cadastrée d'après cadastre récent section C, numéro 0642Z7P0000, d'une superficie d'après cadastre récent de cent septante-huit (178) mètres carrés.

Revenu cadastral : deux mille cent neuf euros (2.109,00 €).

Origine de propriété

A l'origine, le bien appartenait à « l'OFFICE DE LA NAISSANCE ET DE L'ENFANCE », pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Emile LABE, à Liège, le 31 août 1988, transcrit au premier bureau des hypothèques le 20 septembre suivant, volume 4684, numéro 14.

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique contenant la cahier des charges de la vente suivi d'un procès-verbal d'adjudication publique ensuite de surenchères, dressés par le notaire Alain DELIEGE, à Liège, les 10 février et 29 mars 2010, transcrits au premier bureau des hypothèques de Liège sous les références 35T1205201003883, le bien a été adjugé à la société anonyme « BUREAU D'ETUDES DELTA G.C. ».

Situation hypothécaire

La société partiellement scindée déclare que le patrimoine transféré par voie de scission, est libre de toute dette et charge hypothécaire et qu'aucun élément dudit patrimoine n'est grevé de nantissement et n'a pas fait l'objet d'un mandat hypothécaire, à l'exception :

- de l'inscription hypothécaire prise au bureau de sécurité juridique de Liège 1 sous les références 35I1706201004845 en vertu d'un acte d'ouverture de crédit reçu le premier juin deux mil dix par le notaire Alain DELIEGE, à Liège, pour un montant en principal de cinquante mille euros (50.000,00€) ;

- Du mandat hypothécaire conféré au profit de Dexia Banque en vertu d'un acte reçu le premier juin deux mil dix par le notaire Alain DELIEGE, à Liège, pour un montant en principal de trois cent soixante-deux mille euros (362.000,00€).

Registre des gages et réserve de propriété

La société partiellement scindée confirme :

- avoir payé toutes les sommes dues relatives aux travaux qu'il aurait effectués ou fait effectuer dans les biens ;

- que les biens ne sont pas grevés d'un gage enregistré dans le registre des gages et ne font pas l'objet d'une réserve de propriété en faveur d'un tiers.

En conséquence, la société partiellement scindée déclare que les biens peuvent être aliénés inconditionnellement et pour quitte et libre de toute inscription en la matière.

Propriété – Jouissance

La société partiellement scindée déclare que le bien transféré aux présentes est occupé par la société scindée.

La société à constituer aura la propriété et la libre jouissance par la prise en possession réelle ou la perception des loyers à partir de ce jour à charge d'en payer et supporter les impôts, taxes et charges généralement quelconques à partir de la même date.

Etat du bien

La société à constituer prendra le bien dans son état actuel, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

Le bien est transféré avec ses vices apparents et cachés. La société partiellement scindée ne sera tenue à aucune garantie du chef de vices apparents ou cachés du sol, du sous-sol, du bâtiment et des installations mais dans la mesure où la société partiellement scindée ne les connaissait pas. Elle déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés.

Contenance – indications cadastrales

La contenance indiquée n'est pas garantie, toute différence en plus ou en moins même supérieure au vingtième étant au profit ou à la perte de la société à constituer.

Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements administratifs mais sans garantie.

Les parties ont déclaré avoir vérifié à l'instant au moyen du plan cadastral et/ou du géomètre, la configuration du bien et confirment que l'implantation des constructions reprises sur ledit plan semble correspondre au bien négocié et visité.

Mitoyennetés – Servitudes – Conditions spéciales

Le bien est transféré avec toutes ses mitoyennetés et ses servitudes actives et passives.

Le bien est transféré sans garantie des mitoyennetés ou non mitoyennetés des murs et des clôtures. La société partiellement scindée déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions à ce titre.

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

La société partiellement scindée déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle et qu'elle n'a concédé lui-même aucune servitude.

La société partiellement scindée déclare également que son titre de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude ou conditions spéciales.

Assurance

Le transfert du risque à la société à constituer s'effectue à l'instant. La société à constituer fera dès à présent son affaire de l'assurance du bien contre tous risques à l'entière décharge de la société partiellement scindée.

Subrogation

La société partiellement scindée déclare subroger la société à constituer, sans garantie, dans tous les droits et actions qu'il pourrait avoir à exercer contre tous tiers et pour quelque motif que ce soit relativement au bien.

Garantie décennale – Assurance de l'entrepreneur

La société à constituer est purement et simplement subrogée dans tous les droits dont la société partiellement scindée est titulaire dans le cadre de la garantie décennale.

La société partiellement scindée déclare qu'elle n'a pas fait exécuter des travaux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré après le 1er juillet 2018. En conséquence, il n'y a pas lieu de remettre à la société à constituer l'attestation d'assurance.

Contrats de raccordements

La société à constituer fera, le cas échéant, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement pouvant exister (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, etc).

Autres contrats particuliers

La société partiellement scindée déclare que les biens ne font l'objet d'aucun contrat particulier qui devrait être poursuivi par la société à constituer, telle une convention de livraison de gaz.

Information circonstanciée

La société partiellement scindée déclare que :

- le bien est situé en zone d'habitat ;
- le bien ne fait l'objet d'aucun permis de lotir, permis d'urbanisation, permis de bâtir ou permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception de ce qui est éventuellement repris ci-après.

Le notaire instrumentant réitère ces informations au vu de la lettre reçue de la Ville de Liège le 19 janvier 2024.

« En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 21 décembre 2023 relative au bien mentionné ci-dessus, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial.

Informations extraites du portail cartographique du Gouvernement d'informations géographiques :

•Parcelle concernée

Division: LIEGE 6 DIV

Section : C

Numéro: C 642 Z 7

INS: 62063

Surface calculée: 1.71 ares

Adresse de la parcelle (Source :ICAR) : Boulevard Emile-de-Laveleye 40, 4020 Liège

•Plan de secteur

Nom du plan du secteur d'aménagement :

LIEGE

1 Zone(s) d'affectation:

Habitat (100% soit 1.71 ares)

Surcharges du plan de secteur

Prescriptions supplémentaires

Prescription supplémentaire : Non

Avant-projet et projet de modification du plan de secteur

Infrastructures en avant-projet ou projet : Non

Périmètres des avant-projets et projets : Non

•Guide Régionaux d'Urbanisme

Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme: Non

Code carto : 62063-RCB-0001-01

Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non

Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite : Oui

Code carto 62063-RMR-0001-01

Libellé : Liège

Historique du dossier : arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001

Liendoc : Ici

Parcelle située en GRU- Enseigne et dispositifs de publicité : Oui

Code carto 62063-REP-0001-01

Libellé : Liège

Historique du dossier : arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991

Liendoc : Ici

Parcelle située en GRU- Qualité acoustique des constructions : Non

•Guides Communaux d'Urbanisme

Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : Non

Parcelle située à GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Oui

Code carto : 62063-RCB-0002-01

Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts

Historique dossier : arrêté du 17/02/1984 (Ministre (arrêté))

Liendoc : Ici

•Schéma de développement communal

Parcelle située en SDC- Anciennement schéma de structure communaux : Non

•Permis d'Urbanisation

Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. Lotissement): non

•Rénovation urbaine

Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non

•Préemption en Amercoeur : sans objet

•Revitalisation urbaine

Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non

•Sites à réaménager (SAR)

Parcelle située dans un SAR: Non

•Périmètre de reconnaissance économique

La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non

•Schéma d'Orientation local

Parcelle concernée par un SOL : Non

•Périmètre de remembrement urbain

Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non

•Zones d'assainissement

1 type(s) de zone(s) :

Collectif (RAC)

•Aléa d'inondation

La parcelle n'est située dans aucune zone

•Axe de ruissellement concentré

Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non

•Zone de prévention des captages (SPW)

Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non

Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non

Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : No

• Parc naturel

Parcelle située dans un parc naturel: Non

•ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)

Sélection située dans un PIP : Non

Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non

•Zone Natura 2000

Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

•Zone Natura 2000 (100m)

Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000

• Servitudes

Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON

• Wateringue

Parcelle contenant une wateringue : Non

•Canalisations de gaz Fluxys

Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non

Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non

• Seveso

Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non

Zones contours des entreprises SEVESO: Non

Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non

Zones vulnérables SEVESO: Non

•Banque de données de l'Etat des Sols :

Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art.12§2 et 3 du Décret) : Non

Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12§4 du Décret) : Non

•Zones de consultation obligatoires du sous-sol

La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines

La parcelle n'a pas une présence de puits de mines

La parcelle a une présence potentielle d'anciens puits de mines

La parcelle n'a pas une présence de minières de fer

La parcelle n'a pas une présence de karst

•Cavité souterraine d'intérêt scientifique

Parcelle située dans une cavité: Non

• Eboulement

Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non

La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non

•Patrimoine - Biens classés et zones de protection

Parcelle contenant un monument classé : Non

Parcelle contenant un site classé : Non

Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non

Parcelle contenant un site archéologique classé : Non

Parcelle contenant une zone de protection : Non

•Inventaire du patrimoine immobilier culturel :

Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non

•Carte archéologique

La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non

•Chemin de Grande Communication (Liège)

Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non

•Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers

Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non

•Données AIDE :

La parcelle est traversée par un ouvrage : NON

La parcelle est traversée par un égout : NON

La parcelle est traversée par un collecteur : NON

La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé : NON».

Informations urbanistiques – contrôle subsidiaire du notaire

Le notaire instrumentant a attiré l'attention de la société à constituer sur l'importance ou la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche qui a été effectuée par le notaire conformément à la législation applicable, la conformité du bien en s'adressant au service de l'urbanisme, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués en contravention avec les prescriptions urbanistiques.

Le notaire rappelle que son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle de la société partiellement scindée et que cette obligation ne porte pas sur les constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (architecte, géomètre,

administration, ...), afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués en contravention avec les prescriptions urbanistiques.

Engagement de la société partiellement scindée

La société partiellement scindée déclare

- qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial (CoDT) ;

- ne pas avoir réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1, 2° ou 7° ;

- qu'à sa connaissance, le bien ne recèle aucune infraction aux prescriptions applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Sur interpellation du notaire et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, la société partiellement scindée déclare qu'à sa connaissance 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 partiellement scindée déclare qu'elle ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son titre de propriété.

Information générale

Il est en outre rappelé :

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

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

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

Règlement général sur la protection de l'environnement

A l'exception de ce qui serait éventuellement repris ci-avant, la société partiellement scindée déclare qu'à sa connaissance, le bien :

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code wallon du Patrimoine ;

- n'est pas soumis au droit de préemption visé aux D.VI.17 et suivants du Code du Développement Territorial (CoDT) ;

- ne fait pas l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité ;

- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;

- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Etat du sol

1. Les parties reconnaissent que le notaire soussigné leur a expliqué la portée des dispositions du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols et a attiré leur attention sur la portée de la responsabilité et sur le devoir d'information des parties.

2. La société « REPAIRES » reconnaît avoir été mis en possession antérieurement de l'extrait de la banque de données de l'état des sols délivré le 22 janvier 2024, dont le contenu est le suivant :

"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) ? : Non

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

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

Cela signifie qu'aucune information n'est connue de l'administration wallonne à l'heure actuelle. L'attention des parties est attirée sur le fait que cette circonstance ne permet pas d'écarter à elle seule l'absence de conséquences juridiques et financières découlant de l'application éventuelle du décret relatif à la gestion et l'assainissement des sols.

Aucune étude de sol d'orientation et de caractérisation n'ayant été réalisée sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

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

La société à constituer accepte que la société partiellement scindée soit exonérée à son égard de toute charge et de tout recours concernant une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien.

4. Interpellée à propos de la destination qu'elle entend assigner au bien, la société bénéficiaire déclare qu'elle entend l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel », les parties déclarant que la destination projetée ne rentre pas dans le champ contractuel.

Dès lors, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que la contrepartie de l'apport a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que la société bénéficiaire de la cession accepte expressément.

En conséquence, seule la société bénéficiaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

La présente résolution est adoptée à l'unanimité.

Citerne à mazout

L'attention des parties a été attirée sur les réglementations applicables en Région Wallonne à tout immeuble contenant un réservoir à mazout d'une contenance de trois mille litres ou plus.

La société partiellement scindée déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus.

Permis d'environnement

La société partiellement scindée déclare que le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'environnement (classe I et II) ni d'une déclaration préalable (classe III).

Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, la société partiellement scindée a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

La société à constituer reconnaît être avertie quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage ;

2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions ;

3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

E.REMUNERATION DU TRANSFERT

La comparante déclare qu'en application des décisions prises par son assemblée générale il sera créé SIX CENT SEPTANTE-CINQ ACTIONS (675), attribuées à :

1. La SRL « RACAGNAC », société à responsabilité limitée, ayant son siège à 4000 Liège, Rue Vivegnis 432, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 0890.314.104, à concurrence de six cent sept (607) actions ;

2. Monsieur FRANSSEN, Jean Marc Henri Julien Ghislain, né à Bolland le 17 mai 1959, époux de Madame LAHAYE Viviane Valentine Marcelle Marie Ghislaine, domicilié à 4670 Blégny, Rue Joséphine Oury 9, à concurrence de trente-quatre (34) actions ;

3. Monsieur LEBRUN, Nicolas Joël Yves, né à Seraing le 29 juillet 1986, domicilié à 4630 Soumagne, Rue de la Haisse 20, à concurrence de trente-quatre (34) actions .

Il ne sera pas attribué de souste en espèces ou autrement. Ces actions ont la forme nominative, portent un numéro d'ordre et font l'objet d'une inscription dans le registre des titres nominatifs.

CONCLUSION DE L'EXPOSE

En conclusion de cet exposé, la société comparante déclare que les conditions prescrites à l'article 5 :12 du Code des Sociétés et des Associations sont réunies comme suit :

- le transfert par voie de scission est rémunéré par des actions ;

- les SIX CENT SEPTANTE-CINQ (675) actions émises par la société sont intégralement souscrites et libérées ;

- l'exposé qui précède contient la description détaillée de la partie du patrimoine transférée par la société partiellement scindée ;

- le réviseur d'entreprise désigné par la société partiellement scindée a été chargé de rédiger le rapport prescrit par l'article 5 :7 du Code des Sociétés et des Associations ;

- l'acte reproduit les conclusions du rapport du réviseur d'entreprises ;

- l'exposé qui précède unique les conditions auxquelles est fait le transfert.

II. ADOPTION DES STATUTS

Après cet exposé, la comparante, représentée comme dit, a requis le Notaire de constater authentiquement les statuts d'une société qu'elle constitue comme suit, étant précisé que conformément à l'article 2 :6, §1er, du Code des Sociétés et des Associations, la société sera dotée de la personnalité juridique à compter du jour du dépôt du présent acte comme prévu par ledit article.

TITRE 1ER. CARACTÈRE DE LA SOCIÉTÉ

Article 1er. Dénomination

La société revêt la forme d'une société à responsabilité limitée. Elle est dénommée « REPAIRES ».

La dénomination doit dans tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes de commande, sites internet et autres documents, sous forme électronique ou non, émanant de la société, être précédée ou suivie immédiatement de la mention « société à responsabilité limitée » ou des initiales « SRL », reproduites lisiblement. Elle doit en outre, être accompagnée de l'indication précise du siège de la société, du numéro d'entreprise, suivi des mots « Registre des Personnes Morales » ou des lettres abrégées « RPM », ainsi que de l'indication du siège du tribunal de l'entreprise dans le ressort duquel la société a son siège. Le cas échéant, l'adresse électronique et le site internet de la société doivent aussi être indiqués.

Article 2. Siège

Le siège est établi en Région wallonne.

La société peut établir, par simple décision de l'organe d'administration, des sièges administratifs, agences, ateliers, dépôts 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, tant en Belgique qu'à l'étranger pour son propre compte ou pour compte de tiers, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement :

-A la constitution et la gestion d'un patrimoine mobilier et/ou immobilier et la location-financement de biens meubles et/ou immeubles aux tiers, notamment 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, la prise de location, le lotissement ; la prospection et l'exploitation de biens meubles et/ou immeubles, ainsi que toutes opérations qui, directement ou indirectement sont en relation avec cet objet et qui sont de nature à favoriser l'accroissement et le rapport d'un patrimoine mobilier et/ou immobilier, de même que se porter caution pour la bonne fin d'engagements pris par des tiers qui auraient la jouissance de ces biens meubles et/ou immeubles.

-A la gestion de biens immobiliers (achats, ventes et locations) et notamment la mise à disposition à d'autres entreprises ou indépendants de bureaux équipés de mobilier, d'espaces communs tels des salles de réunion, de matériel informatique, de surfaces de stockages et de garages. La société aura également comme objet la gestion administrative, le suivi financier ainsi que la réalisation de services de d'accueil, de maintenance et d'encodages pour d'autres sociétés.

-A la gestion de biens immobiliers (achats, ventes et locations) et notamment la mise en location ou colocation à des particuliers d'immeubles, d'appartements ou partie de ceux-ci avec mise à disposition d'espaces communs tels que des cuisines, salons ou salles de réunions, de matériel informatique, de surfaces de stockages et de garages.

La société pourra accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet ou pouvant en favoriser le développement ou en faciliter la réalisation, notamment ; sans que la désignation soit limitative, acquérir, prendre ou donner à bail, aliéner tous immeubles, développer., acheter, vendre prendre ou octroyer des licences, des brevets, Know-how et des actifs immobiliers apparentées. Elle pourra s'intéresser par toutes voies, et notamment par voie d'apport, de fusion, de souscription, d'achat de titres, d'intervention technique ou par tout autre mode, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits éventuels.

Elle peut faire ces opérations en nom et compte propre, mais aussi pour compte de ses membres et même, pour compte de tiers.

Elle peut aussi faire toutes opérations financières, industrielles et commerciales, mobilières et immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet et s'intéresser par voie de souscription, apport, prise de participation ou autre manière, dans toute société ou entreprise ayant une activité analogue, connexe ou complémentaire à la sienne, et en général, effectuer toutes opérations de nature à favoriser la réalisation de son objet.

Article 4. Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

La société commence ses activités à compter de sa constitution par le dépôt de ses statuts au greffe du tribunal de l'entreprise.

TITRE II. ACTIONS

Article 5. Apports

En rémunération des apports, SIX CENT SEPTANTE-CINQ (675) actions ont été émises.

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

Article 6. Appels de fonds

Les actions doivent être libérées à leur émission, sauf si l'organe compétent en décide autrement.

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 7. Nature des actions

Toutes les actions sont nominatives.

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.

Le registre des actions sera tenu en la forme électronique.

Les actions sont indivisibles. La société reconnaît, quant à l'exercice des droits accordés aux actionnaires, qu'un seul propriétaire pour chaque action. Si plusieurs personnes ont des droits réels sur une même action, l'exercice du droit de vote peut être suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne ait été désignée comme titulaire à son égard du droit de vote. En cas de démembrement du droit de propriété d'une action en nue-propriété et usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire 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.

Article 8. Cession et transmission des actions

Sous réserve des dispositions d'un pacte d'actionnaires, les dispositions suivantes sont applicables.

§ 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 courrier ordinaire 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.

Article 9. Registre des actions nominatives

Les cessions ou transmissions d'actions seront inscrites avec leur date dans le registre des actions nominatives dont tout actionnaire ou tiers intéressé pourra prendre connaissance.

Ces inscriptions seront datées et signées par le cédant et le cessionnaire dans le cas de cession entre vifs ; par l'administrateur et le bénéficiaire dans le cas de transmission pour cause de mort. Les cessions et transmissions n'ont d'effet, vis à vis de la société et des tiers, qu'à dater de leur inscription dans le Registre des actions nominatives.

Les comparants autorisent le notaire instrumentant à ouvrir un registre électronique des titres au nom de la société et d'y effectuer les inscriptions qui découlent du présent acte, ainsi que d'accomplir tous les actes qui sont requis à cette fin comme mandataire de la société.

TITRE III. ADMINISTRATION ET CONTROLE

Article 10. Organe d'administration

L'administration de la société est confiée à un ou plusieurs administrateurs, personnes physiques ou personnes morales, associés ou non.

Lorsqu'une personne morale assume un mandat de membre d'un organe d'administration ou de délégué à la gestion journalière, elle désigne une personne physique comme représentant permanent chargé de l'exécution de ce mandat au nom et pour le compte de cette personne morale. Ce représentant permanent doit satisfaire aux mêmes conditions que la personne morale et encourt solidairement avec elle les mêmes responsabilités civiles et pénales, comme s'il avait exercé ce mandat en son nom et pour son compte.

Article 11. Pouvoirs de l'organe 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, ces derniers forment un organe d'administration collégial. L'organe d'administration 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.

L'organe d'administration représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant.

Sans préjudice du pouvoir de représentation général de l'organe d'administration comme collège, la société est valablement engagée, en et hors justice, par tous les actes qui sont signés par deux administrateurs agissant conjointement ou par l'administrateur délégué agissant seul.

Il/elle/ils ne doit (vent) pas présenter la preuve de ses/leurs pouvoirs aux tiers.

L'organe d'administration collégial peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

Article 12. 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.

Article 13. 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.

L'organe d'administration détermine s'ils agissent seul ou conjointement.

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

Cette délégation de pouvoirs devra être publiée aux annexes du Moniteur Belge.

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

Article 14. Responsabilité

Les administrateurs sont responsables, conformément au droit commun, de l'exécution du mandat qu'ils ont reçu et des fautes commises dans leur gestion. Les administrateurs sont solidairement responsables, soit envers la société, soit envers les tiers, de tous dommages et intérêts résultant d'infractions aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations ou des statuts. Ils ne seront déchargés de cette responsabilité quant aux infractions auxquelles ils n'ont pas pris part, que si aucune faute ne leur est imputable et s'ils ont dénoncé ces infractions à l'assemblée générale la plus prochaine après qu'ils en auront eu connaissance.

Article 15. 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.

Article 16. Révocation d'un administrateur

L'administrateur non-statutaire est toujours révocable par l'assemblée générale.

Tout administrateur statutaire peut-être révoqué pour motifs graves, par décision de l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix représentées. Dans les autres cas, la révocation d'un administrateur peut être prononcée par une décision de l'assemblée générale prise aux conditions de majorité et de présence requises pour les modifications aux statuts.

TITRE IV. ASSEMBLEE GENERALE

Article 17. Tenue et convocation

Il est tenu chaque année, au siège ou à l'endroit indiqué dans les convocations, une assemblée générale ordinaire le troisième mardi du mois de novembre à 17h00. 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 au moins 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 courriers électroniques 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 électronique, le même jour que l'envoi des convocations électroniques.

En même temps que la convocation à l'assemblée générale, il est adressé aux actionnaires une copie des documents qui doivent leur être transmis en vertu des dispositions du Code des Sociétés et des Associations. Une copie de ces documents est également transmise sans délai et gratuitement aux autres personnes convoquées qui en font la demande.

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 18. Procuration et représentation

Il est tenu à chaque assemblée une liste des présences. 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 lieux et place. Représentent régulièrement l'incapable, dans l'exercice des prérogatives attachées aux parts ou actions, ses représentants légaux (ayant l'autorité parentale ou tuteur ...), seuls habilités dans le cadre des présents statuts et à l'égard de la société et des actionnaires de celle-ci à exercer lesdites prérogatives quelle que soit la nature ou l'objet des délibérations soumises au vote. Le représentant est présumé disposer des pouvoirs à cet effet. En cas de contestation à ce sujet, l'assemblée générale a le droit de suspendre l'exercice du droit de vote jusqu'à la détermination de la personne habilitée à exercer ces prérogatives. Il en est de même en cas d'incapacité impliquant l'assistance d'une personne habitante (curateur ou tuteur, etc) : à l'égard de la société et des actionnaires, la présence de l'assisté et de la personne qui l'assiste légalement s'impose pour la participation aux assemblées générales, sauf démonstration par la personne assistée de sa pleine capacité. En cas de contestation ou de doute à ce sujet, l'assemblée générale a le droit de suspendre l'exercice du droit de vote comme indiqué à l'alinéa précédent. Il en est de même en cas de succession acceptée sous bénéfice d'inventaire et de manière plus générale, dans toutes les

situations ou un administrateur ou gestionnaire de patrimoine ou de biens a été désigné (faillite, liquidation et cetera) : celui-ci exerce seul à l'égard de la société et des actionnaires le droit de vote. En cas de contestation de ses pouvoirs, l'assemblée générale a le droit de suspendre l'exercice du droit de vote comme dit aux alinéas ci-dessus.

Article 19. 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 ;

- 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 20. Tenue de l'assemblée

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.

Les administrateurs répondent aux questions qui leur sont posées par les actionnaires au sujet de leur rapport ou des points portés à l'ordre du jour, dans la mesure où la communication de données ou de faits n'est pas de nature à porter gravement préjudice à la société, aux actionnaires ou au personnel de la société.

Article 21. Délibération - vote

§ 1. À 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.

§ 3. Le vote peut également être émis par écrit.

§ 4. 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.

§ 5. 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.

Article 22. Assemblée générale par procédure écrite

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

Dans ce cas, les formalités de convocation ne doivent pas être respectées. 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 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. Procès-verbal

En cas de pluralité d'actionnaires, les procès-verbaux des assemblées générales sont signés par tous les associés présents. Les expéditions, copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par un ou plusieurs membres de l'organe d'administration ayant le pouvoir de représentation.

TITRE V. EXERCICE ET DISTRIBUTION

Article 25. Exercice social

L'exercice social commence le premier juillet d'une année et se finit le trente juin de l'année suivante.

À 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.

Une réserve ne peut être constituée que de l'accord unanime des actionnaires.

L'importance de la réserve doit coïncider avec l'objet social et ne peut dissimuler les buts spéculatifs ou compromettre les intérêts de certains associés.

L'assemblée générale a le pouvoir de décider de l'affectation du bénéfice et du montant des distributions.

L'organe d'administration a le pouvoir de 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 VI. 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.

S'il résulte de l'état résumant la situation active et passive de la société que tous les créanciers ne pourront pas être remboursés intégralement, la nomination du ou des liquidateurs doit être confirmée par le président du tribunal de l'entreprise dans l'arrondissement duquel la société a son siège au jour de la décision de dissolution. Si le siège de la société a été déplacé dans les six mois précédant la décision de dissolution, le tribunal compétent est celui de l'arrondissement où la société avait son siège six mois avant la décision de la dissolution. Le(s) liquidateur(s) n'entre(nt) en fonction qu'après cette confirmation. Si le liquidateur nommé est une personne morale, la personne physique qui représentera le liquidateur doit être désignée dans l'acte de nomination. S'ils sont plusieurs, les liquidateurs forment un collège.

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. 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.

Article 31. Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, commissaire, liquidateur ou porteur d'obligations domicilié à l'étranger, fait election 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 32. Compétence judiciaire

Pour tout litige entre la société, ses actionnaires, gérants, 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.

III. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

1. Premier exercice social

Le premier exercice social s'achèvera le 30 juin 2024.

2. Première assemblée générale ordinaire

La première assemblée générale ordinaire aura lieu en novembre 2024.

IV. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les actionnaires ont en outre pris les résolutions suivantes, qui ne deviendront effectives qu'à dater du dépôt de l'acte constitutif conformément à la loi :

Sont appelés à la fonction d'administrateur non statutaires :

- La SRL « RACAGNAC », société à responsabilité limitée, ayant son siège à 4000 Liège, Rue Vivegnis 432, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 0890.314.104; société constituée suivant acte reçu par le notaire soussigné le 22 juin 2007, publié aux annexes du Moniteur Belge du 4 juillet 2007 sous le numéro 07095891 et dont les statuts ont été modifiés par procès-verbal rédigé par le notaire soussigné le 12 décembre 2023, publié aux annexes du Moniteur belge le 5 janvier 2024 sous le numéro 0306843, ici représentée par son administrateur qui sera le représentant permanent, Monsieur CADORIN, Jean-François Marie Bernard Luc, né à Liège le 17 octobre 1970, domicilié à 4000 Liège, Rue Vivegnis 432, ici présent et qui accepte.

- Monsieur FRANSSSEN, Jean Marc Henri Julien Ghislain, né à Bolland le 17 mai 1959, domicilié à 4670 Blegny, Rue Joséphine Oury 9, ici présent et qui accepte.

- Monsieur LEBRUN, Nicolas Joël Yves, né à Seraing le 29 juillet 1986, domicilié à 4630 Soumagne, Rue de la Haisse 20, ici présent et qui accepte.

Leur mandat est gratuit, jusqu'à décision ultérieure de l'assemblée générale.

ADMINISTRATEUR-DELEGUE

A l'instant, l'organe d'administration désigne La SRL « RACAGNAC », société à responsabilité limitée, ayant son siège à 4000 Liège, Rue Vivegnis 432, inscrite au registre des personnes morales de Liège, division Liège sous le numéro TVA BE 0890.314.104; société constituée suivant acte reçu par le notaire soussigné le 22 juin 2007, publié aux annexes du Moniteur Belge du 4 juillet 2007 sous le numéro 07095891 et dont les statuts ont été modifiés par procès-verbal rédigé par le notaire soussigné le 12 décembre 2023, publié aux annexes du Moniteur belge le 5 janvier 2024 sous le numéro 0306843, ici représentée par son administrateur qui sera le représentant permanent, Monsieur CADORIN, Jean-François Marie Bernard Luc, né à Liège le 17 octobre 1970, domicilié à 4000 Liège, Rue Vivegnis 432, ici présent et qui accepte.

L'administrateur délégué pourra agir seul.

Réservé
au
Moniteur
belge**2. Commissaire**

Compte tenu des critères légaux, les comparants décident de ne pas procéder actuellement à la nomination d'un commissaire.

3. Pouvoirs

Monsieur Jean-François CADORIN, ou toute autre personne désignée par lui, est désigné en qualité de mandataire ad hoc de la société, afin de disposer des fonds, de signer tous documents et de procéder aux formalités requises auprès de l'administration de la TVA ou en vue de l'inscription à la Banque carrefour des Entreprises.

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

V. PRISE D'EFFET

La société partiellement scindée constate que la société à responsabilité limitée « REPAIRES » issue de la scission a été constituée conformément à l'article 12 :86 du Code des Sociétés et des Associations et qu'en conséquence la scission sort ses effets à partir de ce jour.

ARTICLE 12 :84, ALINEA 3, DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 12 :84, alinéa 3, du Code des Sociétés et des Associations, le notaire soussigné atteste, après vérification l'existence et la légalité tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente société.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME

Déposé en même temps, une expédition de l'acte