



Vol 13

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

Réservé
au
Moniteur
belge



24051342

DÉPOSÉ AU GREFFE LE

15 -03- 2024

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE
DU HAINAUT
Greffier
DIVISION TOURNAI

N° d'entreprise 0469.392.205

Nom

(en entier): **THE BROTHERS' PETROLEUM**

(en abrégé):

Forme légale: Société à responsabilité limitée

Adresse complète du siège: Chaussée d'Asse 19
7850 Enghien

**Objet de l'acte : PROCES-VERBAL DE SCISSION PAR ABSORPTION (PARTIELLE) DE LA
SOCIETE ANONYME « CEBA-CONFORT » PAR LA SOCIETE A
RESPONSABILITE LIMITEE « THE BROTHERS'PETROLEUM » - PROCES-
VERBAL DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE (ABSORBANTE).**

D'un acte reçu par le Notaire Laurent Devreux, à Lessines, en date du 5 mars 2024, en cours d'enregistrement, il résulte que s'est réunie l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de la société à responsabilité limitée « **THE BROTHERS PETROLEUM** » ayant son siège social à 7850 Enghien, Chaussée d'Asse 19, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0469.392.205 et à la T.V.A. sous le numéro BE0469.392.205.

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

1. Première résolution - Projet et rapports de scission.

A l'unanimité, l'assemblée dispense le président de donner lecture du projet de scission partielle de la société anonyme « CEBA-CONFORT », ayant son siège à 7850 Enghien, Chaussée d'Asse, 19, inscrite à la banque-carrefour des Entreprises sous le numéro 0418.150.766, et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 418.150.766., par absorption d'une partie de son patrimoine par la présente société, les actionnaires reconnaissant avoir eu parfaite connaissance de celui-ci ainsi que des éventuels autres documents visés par la loi, plus d'un mois avant la date de la présente assemblée.

Demeurera ci-annexé, un exemplaire du procès-verbal spécial du Conseil d'Administration de la présente société quant à la scission objet des présentes.

Conformément à l'article 12:65 du Code des sociétés et des associations, l'assemblée, suivant vote à l'unanimité, renonce à l'application des articles 12:61, 12:62 et 12:64 du Code des sociétés et des associations et dispense expressément le Conseil d'Administration de la présente société à la rédaction d'un rapport sur la scission.

2. Deuxième résolution - Décision de scission.

L'assemblée décide d'absorber une partie de la société anonyme « **CEBA-CONFORT** », ayant son siège à 7850 Enghien, Chaussée d'Asse, 19, inscrite à la banque-carrefour des Entreprises sous le numéro 0418.150.766, précitée, par voie de transfert des immeubles ci-après décrits et d'un ensemble de tableaux et un bronze, et ce, conformément aux conditions contenues dans le projet de scission précité, à la présente société.

Etant précisé que :

a. Les transferts se font sur base de la situation comptable de la présente société arrêtée au **31 octobre 2023**.

Les immeubles et l'ensemble de tableaux et le bronze, objets de la scission seront repris dans la comptabilité de la société bénéficiaire (absorbante), à la valeur pour laquelle ils figuraient dans les comptes de la présente société à la date précitée.

b. L'assemblée constate et requiert le notaire soussigné d'acter que conformément au projet de scission précité et compte tenu du rapport d'échange, **quatre-vingt mille (80.000) actions nouvelles** seront créées au profit des actionnaires de la Société Anonyme « CEBA-CONFORT ». Cette répartition aura lieu comme suit :

• **septante-neuf mille deux cents (79.200) actions nouvelles** attribuées à la Société à Responsabilité Limitée « **NABUCHODONOSOR** », précitée.

"Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 26/03/2024 - Annexes du Moniteur belge

- quatre cents (400) actions nouvelles attribuées à Monsieur Olivier DECROIX, prénommé.
- quatre cents (400) actions nouvelles attribuées à Madame Nelly BENETTON, prénommée.

3. Troisième résolution - Description du patrimoine transféré par la société scindée à la présente société bénéficiaire (absorbante) – Apport soumis à publicité particulière.

En considération du transfert d'une partie du patrimoine de la société CEBA-COMFORT à la société bénéficiaire (société absorbante), Monsieur Christian NEVEUX, réviseur d'entreprises représentant la Société Christian NEVEUX, Julien ROGER et Associés - Réviseurs d'Entreprises, a dressé le rapport prévu par les articles 7:197 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

Ce rapport conclut dans les termes suivants:

« 4. Conclusion du réviseur d'entreprises à l'assemblée générale extraordinaire de la SRL THE BROTHERS' PETROLEUM

Conformément à l'article 5:133 du CSA, nous présentons notre conclusion à l'assemblée générale extraordinaire de la SRL THE BROTHERS' PETROLEUM (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 2 février 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 à l'apport en nature ».

Concernant l'apport en nature

Conformément à l'article 5:133 CSA, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le rapport spécial de l'organe d'administration à la date du 15 janvier 2024 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.

Nous concluons également que les modes d'évaluation appliqués pour l'apport en nature conduisent à la valeur des apports et cette dernière correspond au moins à la valeur supplémentaire de l'apport mentionnée dans l'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 200.187,05 EUR, correspond à la valeur comptable des éléments de l'actif et du passif telle qu'elle figurerait dans les comptes de la SA CEBA-COMFORT et le mode d'évaluation appliqué trouve sa justification dans la loi.

La rémunération réelle pour l'apport d'un montant de 200.187,05 EUR effectué par les apporteurs consiste en l'émission de 80.000 actions de la SRL THE BROTHERS' PETROLEUM, actions sans désignation de valeur nominale attribuées à concurrence de 79.200 actions à la SRL NABUCHODONOSOR, de 400 actions attribuées à Monsieur Olivier DECROIX et de 400 actions attribuées à Madame Nelly BENETTON.

Le nombre d'actions nouvelles à créer en contrepartie de l'apport est calculé comme suit :

La valeur économique de l'apport, soit 4.000.000,00 € est divisé par la valeur conventionnelle de l'action de la société absorbante fixée à 50,00 E, soit un montant obtenu de 80.000 actions nouvelles. Il sera donc créé 80.000 actions en contrepartie de l'apport.

No fairness opinion

Conformément à l'article 5:133 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 de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de cette opération ("no fairness opinion").

Responsabilité de l'organe d'administration relative à

- l'apport en nature

L'organe d'administration responsable :

- 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.

- l'émission d'actions

L'organe d'administration est responsable de :

- la justification du prix d'émission ; et
- la description des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires.

Responsabilité du Réviseur d'entreprises relative à

- l'apport en nature

Le Réviseur d'entreprises est responsable :

- d'examiner la description fournie par l'organe d'administration 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 de l'apport.

Limitation à l'utilisation de ce rapport

Ce rapport a été établi en vertu de l'article 5:133 CSA dans le cadre de l'opération de scission partielle de la SA CEBA-COMFORT par apport en nature à la SRL THE BROTHERS' PETROLEUM et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Fait à Beloeil, le 1^{er} mars 2024.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 26/03/2024 - Annexes du Moniteur belge

Signature numérique de Monsieur Christian Neveux.

Ceci exposé et ce, afin d'accepter la présente scission, intervient Monsieur Olivier DECROIX, prénommé, agissant tant en qualité d'administrateur de la présente société que pour compte de la société partiellement absorbée, étant :

La société anonyme « **CEBA-CONFORT** », ayant son siège à 7850 Enghien, Chaussée d'Asse, 19.

Inscrite à la banque-carrefour des Entreprises sous le numéro 0418.150.766, et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 418.150.766.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Christian Binot, à Silly, le 16 décembre 1977, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 10 janvier 1978, sous le numéro 117-8.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire dressé par le Notaire Laurent Devreux, à Lessines, le 24 août 2023, publié par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 11 septembre 2023, sous le numéro 23116152.

Le siège de la société a été transféré à son adresse actuelle par décision de l'organe d'administration en date du 31 mars 1999, publié aux Annexes du Moniteur belge du 21 avril suivant, sous le numéro 990421-61.

DESCRIPTION DES BIENS

A. Un ensemble de tableaux et un bronze

B. VILLE D'ENGHIEN (Troisième division – ex-PETIT-ENGHIEN)

Un ensemble immobilier comprenant :

1/ Une bande de terrain sise au lieu-dit « Chaussée d'Asse », cadastrée *selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an* section **D**, numéro **0085H5P0000**, pour une contenance d'après plan de mesurage ci-après vanté de vingt-sept centiares cinquante décimilliaires (27ca, 50dma).

Revenu cadastral non indexé: zéro euro (€ 0,00)

Plan de mesurage et bornage

Tel que ce bien est plus amplement décrit sous **LOT 1** et sous **liseré vert** au plan de mesurage dressé par Monsieur Willem Marchand, Géomètre-expert, à 7850 Enghien, rue d'Hérinnes, 2, le **22 novembre 2021**, lequel plan, visé « *ne varietur* », demeuré annexé à un acte reçu par le Notaire Laurent Devreux, à Lessines, le 23 décembre 2021, transcrit au bureau de sécurité juridique de Mons 2, le 5 janvier 2022, sous la référence « 42-T-05/01/2022-00050 ».

2/ Une bande de terrain sise au lieu-dit « Chaussée d'Asse », *selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an* section **D**, numéro **85K5 P0000**, pour une contenance d'après plan de mesurage ci-après vanté de quarante-sept centiares vingt-cinq décimilliaires (47ca, 25dma).

Plan de mesurage et bornage

Tel que ce bien est plus amplement décrit sous **LOT 2** et sous **liseré jaune** au plan de mesurage prévanté dressé par Monsieur Willem Marchand, Géomètre-expert, à 7850 Enghien, rue d'Hérinnes, 2, le **22 novembre 2021**, ci-avant décrit.

Revenu cadastral non indexé: zéro euro (€ 0,00)

3/ Un immeuble à usage de bureaux avec show-room, shop de station-service, locaux techniques, hall industriel, plateaux de stockage, surfaces de parking à l'avant et à l'arrière et hangar à l'arrière, l'ensemble sis Chaussée D'Asse, 19 cadastré *selon extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an* section **D**, numéro **0085D5P0000**, pour une contenance d'un hectare six ares quatre-vingt-deux centiares (1ha 06a 82ca).

Revenu cadastral non indexé: vingt-six mille six cent cinquante-six euros (€ 26.656,00).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DU BIEN TRANSFÉRÉ

1/ La société anonyme "CEBA-CONFORT", par l'organe de son représentant, déclare et garantit être propriétaire des biens prédécrits **sub 1/ et 2/** pour les avoirs acquis de la société à responsabilité limitée « ANIM'ICE », ayant son siège à 7850 Enghien, rue du Château, 25, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0871.432.360, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Laurent Devreux, à Lessines, le 23 décembre 2021, transcrit au bureau de sécurité juridique de Mons 2, le 5 janvier 2022, sous la référence « 42-T-05/01/2022-00050 ».

Originairement, les biens prédécrits sous **1/ et 2/** appartenaient à la société anonyme « ETABLISSEMENTS DE SMET », à Enghien, numéro d'entreprise : 0419.690.492, pour les avoir acquis sous plus grande contenance :

- Partie de la société anonyme « ABAY-T.S », à Evere, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Michel Cayphas, à Lessines, à l'intervention du Notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles, le 15 décembre 1992, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons, le 17 décembre suivant, volume 5866, numéro 7.

- Partie de la société anonyme CEBA-CONFORT, aux termes d'un acte d'échange reçu par le Notaire Laurent Devreux, soussigné, le 17 janvier 2006, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons, le 02 février suivant, sous la formalité 41-T-02/02/2006-1234.

Aux termes d'un acte de scission partielle par absorption reçu par le Notaire Vincent Colin, à Estaimpuis (Estaimbourg), le 27 décembre 2012, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons, le 08 janvier 2013, sous la formalité 41-T-08/01/2013-00196, une partie du patrimoine de la SA ETABLISSEMENT DE SMET, préqualifiée, composée notamment des biens prédécrits, a été transférée à la SRL ANIM'ICE.

De sorte que la SRL ANIM'ICE était pleine propriétaire des biens prédécrits (sous plus grande contenance).

2/ La société anonyme "CEBA-CONFORT", par l'organe de son représentant, déclare et garantit être propriétaire des biens prédécrits **sub 3/** :

- Partie pour avoir fait ériger les constructions, à ses frais, sur un terrain par elle acquis de la société anonyme "ABAY-T.S.", à Evere, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Michel Cayphas, à Lessines, le quinze décembre mil neuf cent nonante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons le dix-sept décembre suivant, volume 5866 numéro 6.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

- Partie de la société anonyme ETABLISSEMENT DE SMET, préqualifiée, aux termes d'un acte d'échange reçu par le Notaire Laurent Devreux, soussigné, le 17 janvier 2006, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons, le 02 février suivant, sous la formalité 41-T-02/02/2006-1234.

Ladite société anonyme « ABAY-T.S. » était propriétaire du terrain pour l'avoir acquis avec d'autres de la « S.A. ABFIN » aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gilberte Raucq, Notaire à Bruxelles, le vingt et un novembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons, le vingt-deux novembre mil neuf cent nonante et un, volume 5675 numéro 6.

Les biens prédécrits appartenaient originellement à la société anonyme "Ateliers de Constructions d'Enghien Saint Eloi", à Enghien, pour en avoir eu en qualité de propriétaire, la possession paisible, publique, non équivoque et ininterrompue depuis plus de trente ans.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Ignace Claeys, Notaire à Enghien, le deux décembre mil neuf cent cinquante-neuf, la dénomination de "Ateliers de Constructions Enghien Saint Eloi" a été modifiée en « A.B.R. ».

Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Gilberte Raucq, Notaire prénommé, le dix-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Mons, le quinze janvier mil neuf cent quatre-vingt-un, volume 4082, numéro 2, la société anonyme « A.B.R. » précitée a été absorbée par la société anonyme « IMSAY-E.T.S. » et la dénomination sociale a été modifiée en « ABAY ».

Aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Gilberte Raucq, Notaire prénommé, le vingt-quatre mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié par extrait à l'annexe au Moniteur belge du vingt-quatre juin suivant, sous le numéro 890624-97, la dénomination de la société anonyme « ABAY » a été changée en « ABFIN ».

1) Liberté hypothécaire

Le bien est quitte et libre de toutes dettes, inscriptions, privilèges et droits hypothécaires généralement quelconques.

La société scindée déclare qu'elle a signé un mandat hypothécaire reçu par le Notaire Laurent Devreux, à Lessines, le 20 décembre 2004, pour un montant en principal de **sept cent cinquante mille euros (€ 750.000,00)** et un montant en accessoire de **dix mille euros (€ 10.000,00)**, en faveur de la société anonyme DEXIA BANQUE, à 1000 Bruxelles, qu'elle n'a pas connaissance d'événement susceptible d'affecter la liberté hypothécaire des biens (notamment procédure judiciaire, saisie même conservatoire, faillite etc.) et qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour.

2) Servitudes - Mitoyennetés – Conditions spéciales

Les parties sont avisées et feront leur affaire personnelle des servitudes, pour autant qu'elles concernent le bien objet des présentes, contenues :

A/ Dans l'acte, dont question ci-dessus, reçu par le notaire Laurent Devreux, à Lessines, le vingt-trois décembre deux mille vingt-et-un, lequel acte stipule littéralement :

« 3) Servitudes - Mitoyennetés – Conditions spéciales

Les biens sont vendus avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, qui peuvent les avantager ou les grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

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

1/ Le titre de propriété du vendeur, à savoir l'acte de scission partielle par absorption reçu par le Notaire Vincent Colin, à Estaimpuis (Estaimbourg), le 27 décembre 2012, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie, stipule littéralement ce qui suit :

« Servitudes.

Les parties sont avisées et feront leur affaire personnelle des servitudes, pour autant qu'elles concernent le bien objet des présentes, contenues dans l'acte, dont question ci-dessus, reçu par le Notaire Michel Cayphas, à Lessines, à l'intervention du notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles, le quinze décembre mil neuf cent nonante-deux, lequel acte stipule littéralement :

« 2.2. Dès passation de cet acte et paiement du prix, l'Acheteur aura la jouissance du bien par la prise de possession effective.

3. Taxes et impôts.

3.1. L'Acheteur supportera les taxes, impôts et charges afférents au bien vendu à partir de son entrée en jouissance.

3.2. Pour les taxes, impôts et charges relatifs à l'exercice en cours au moment de l'entrée en jouissance, une répartition prorata temporis sera effectuée entre l'Acheteur et le Vendeur.

4. Situation d'occupation.

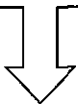
4.1. Le bien est occupé par le Vendeur qui s'engage à le libérer et à évacuer les matériels et équipements s'y trouvant, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas attachés au sol à demeure, pour l'acte authentique, sauf arrangement différent à convenir entre parties.

4.2. Les rails, aiguilles, traverses et autres équipements de voie ferrée installés sur le bien vendu seront également enlevés par le Vendeur, à ses frais, suivant calendrier à convenir.

4.3 Le Vendeur fera également raser à ses frais les massifs de maçonnerie encore subsistants à l'emplacement des anciennes maisons à front de la Chaussée d'Asse.

5. Etat du bien.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 26/03/2024 - Annexes du Moniteur belge

5.1. Le bien est vendu dans l'état matériel où il se trouve actuellement, sans garantie du Vendeur quant à cet état.

5.2. L'Acheteur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, pour vices apparents ou non apparents du sol et du sous-sol ou pour toute autre cause, le vendeur n'étant pas tenu à autre garantie que la garantie légale d'éviction.

6. Servitudes.

6.1 De convention expresse, le bien vendu ne bénéficiera d'aucune servitude active, à charge des autres parties du site propriété du Vendeur (cette expression incluant les lots II et III pour lesquels un compromis de vente est signé ou en voie de l'être), à la seule exception des servitudes établies par la loi s'il y en a.

6.2. Lors de l'acte authentique sera instituée, à charge du bien vendu et au profit des autres parties du site propriété du Vendeur :

a) une servitude de passage de câbles et conduites destinées à alimenter les autres parties du site propriété du Vendeur en eau ou en électricité à les raccorder au réseau RTT ou servant d'égout ainsi qu'une servitude de maintien et d'accès en tout temps au branchement au réseau d'eau ainsi qu'au compteur à front de la Chaussée d'Asse.

Sans préjudice à l'article 6.3 ci-après ni aux obligations des sociétés distributrices, l'entretien et la réparation des câbles et conduites précitées sera à charge du vendeur et des autres utilisateurs, pour autant que ces prestations ne soient pas rendues nécessaires par le fait de l'Acheteur ou de tiers autres que ceux dont le Vendeur doit répondre.

b) une servitude, en faveur de la Compagnie distributrice d'électricité et du Vendeur et des ayants droit éventuels des autres parties du site propriété du Vendeur, leur permettant d'accéder en tout temps aux cabines et équipements électriques installés dans le bâtiment de la "Boulonnerie à Froid" étant entendu :

(i) qu'un accès au local basse tension pourra être aménagé (et si l'Acheteur le demande, sera aménagé) par le Vendeur, aux frais de ce dernier, dans la façade Sud de la "Boulonnerie à Froid", de manière à éviter l'accès par l'intérieur du bâtiment.

(ii) qu'un dégagement suffisant devra subsister au Sud de la "Boulonnerie à Froid" pour permettre l'arrivée et la manutention d'équipements entrant ou sortant des locaux susvisés, à l'occasion de maintenance ou d'un remplacement et

(iii) que l'Acheteur veillera à maintenir dégagées les prises d'air assurant la ventilation des locaux concernés.

c) une servitude en faveur du bâtiment de la "Boulonnerie à Froid" permettant aux propriétaires et occupants, de passer sur le bien vendu en vue d'effectuer les travaux d'entretien et de réparation à ce bâtiment qui ne pourraient être exécutés qu'à partir du bien vendu;

6.3 Ces servitudes sont consenties de part et d'autre à titre gratuit et sans limitation de durée. Le bénéficiaire s'oblige à prendre toutes les dispositions appropriées pour en réduire les inconvénients pour le fonds servant.

Concernant plus particulièrement les servitudes sub 6.2. (a), le Vendeur ne s'opposera pas, à condition d'être replacé dans une situation comparable et de bénéficier des mêmes raccordements, à une demande de l'Acheteur de pouvoir modifier l'implantation de câbles ou conduites traversant le bien vendu, étant entendu que les charges en résultant seront supportées par l'Acheteur.

En cas de construction sur ou à proximité de la conduite d'adduction d'eau, il est dès à présent convenu que celle-ci sera déplacée à un autre endroit, restant accessible, du bien vendu, à convenir entre les parties; dans ce cas, le Vendeur prendra en charge l'achat et la fourniture des nouveaux tuyaux à son usage, sur une longueur maximale de cent vingt mètres, et cinquante pour cent des frais de pose.

6.4 L'Acheteur bénéficiera de toutes les servitudes pouvant avantager le bien vendu à charge de fonds autres que les parties du site propriété du Vendeur.

6.5 Pour autant qu'il y en ait, l'Acheteur respectera les servitudes grevant actuellement le bien vendu à charge de fonds tiers notamment le domaine de la SNCB et les conditions spéciales figurant dans les actes des vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, dix septembre mil neuf cent septante-trois et vingt-deux octobre mil neuf cent septante-quatre mentionnés au paragraphe 4 des "conditions spéciales" de l'acte du vingt et un novembre mil neuf cent nonante et un d'acquisition du site par le Vendeur, pour autant qu'elles concernent le bien vendu et soient toujours d'application.

Le Vendeur déclare à cet égard qu'il n'a constitué conventionnellement aucune servitude grevant le bien vendu depuis son acquisition du vingt et un novembre mil neuf cent nonante et un, réserve faite des servitudes prévues dans le compromis de vente du lot III dont l'Acheteur déclare avoir connaissance et qu'il n'existe plus de servitude conventionnelle de passage, sur le bien vendu, de personnes.

L'Acheteur fera son affaire de convenir avec l'Acquéreur du lot III les éventuelles servitudes complémentaires qui seraient indiquées, compte tenu de la configuration des lieux.

6.6 Pendant deux ans au moins à compter de l'acte authentique, un panneau indiquant le nouvel accès aux biens restant la propriété du Vendeur pourra être apposé en bordure de la Chaussée d'Asse à un endroit visible, à décider d'un commun accord.

7. Accès au bien vendu.

L'accès au bien vendu s'effectuera exclusivement par la Chaussée d'Asse.

8. Mitoyenneté et droits divers.

8.1 Il sera procédé d'ici l'acte authentique à un bornage et à un mesurage du bien vendu par les soins du géomètre-expert W. MARCHAND, précité, lequel établira également le plan de division.

8.2 En cas de revente de tout ou partie du bien vendu ou de constitution sur celui-ci de droits réels, l'Acheteur s'oblige à faire respecter par ses ayants droit les conditions spéciales et servitudes prévues à sa charge par les présentes.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 26/03/2024 - Annexes du Moniteur belge

8.3 La cession comprend les droits mitoyens dont jouirait le Vendeur à l'égard des parcelles 85y3 et 23v. Il est entendu qu'aucun droit mitoyen n'est acquis ou cédé dans le bâtiment de la "Boulonnerie à Froid", la limite du bien vendu se situant au pied extérieur du mur de façade de ce bâtiment.

9. Assurances.

L'Acheteur assurera ses propres risques à partir de l'acte authentique.

10. Alimentation et raccordements divers.

10.1 L'Acheteur prendra à ses frais les dispositions appropriées pour assurer l'alimentation en eau et en électricité du bien vendu à partir du réseau public et pouvoir le raccorder à l'égout public. »

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.

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

2/ La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré au plan de mesurage ci-annexé dressé par Monsieur Willem Marchand, Géomètre-expert, à 7850 Enghien, rue d'Hérinnes, 2, le 22 novembre 2021, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil (ancienne terminologie : destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants de l'ancien Code civil).

Il en est notamment ainsi :

- fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-mazout/gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Le vendeur et l'acquéreur des lots présentement constitués et les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations du comparant qui découlent des clauses et servitudes ci-avant.

3/ Les parties venderesse et acquéreuse déclarent, en ce qui concerne les portes existantes entre les lots acquis par l'acquéreur (nouveaux identifiants parcellaires : section D, numéros 85H5 P0000 et 85K5 P0000) et le lot conservé par le vendeur (à savoir le solde de la parcelle cadastrée section D, numéro 85G5 P0000), qui donnent accès vers le bien appartenant à la société CEBA-CONFORT, acquéreuse aux présentes, à savoir la parcelle cadastrée section D, numéro 85D5 P0000 :

- Que la « petite » porte sera condamnée définitivement aux frais de l'acquéreur.
- Que la « grande » porte sectionnelle pourra être maintenue mais que l'acquéreur l'équipera d'un système de sécurité et de fermeture dont il conservera la clé ou la télécommande.

4/ Les parties venderesse et acquéreuse déclarent que les fenêtres existantes entre les lots acquis par l'acquéreur (nouveaux identifiants parcellaires : section D, numéros 85H5 P0000 et 85K5 P0000) et le lot conservé par le vendeur (à savoir le solde de la parcelle cadastrée section D, numéro 85G5 P0000), sont occultées ; il n'existe dès lors aucune vue entre les lots, comme c'est le cas actuellement.

5/ Les parties venderesse et acquéreuse déclarent qu'une grille fermée au moyen d'un cadenas est présente sur le bien voisin, à savoir la parcelle cadastrée section D, numéro 85D5P0000, appartenant à la SA CEBA-CONFORT, acquéreuse aux présentes.

Ladite grille se situe au nord ouest de la bande de terrain (nouvel identifiant parcellaire : section D numéro 85K5 P0000) reprise sous lot 2 et liseré jaune au plan de mesurage dressé Monsieur Willem Marchand, Géomètre-expert, à 7850 Enghien, rue d'Hérinnes, 2, le 19 novembre 2021.

Les frais d'entretien de la grille sont à charge de l'acquéreur.

6/ L'accès à la cabine haute-tension située dans le bien restant appartenir au vendeur perdurera comme par le passé.»

B. Dans l'acte d'échange reçu par le Notaire Laurent Devreux, à Lessines, le dix-sept janvier deux mille six, dont question ci-avant, lequel stipule littéralement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES DE L'ECHANGE

1. Du titre de propriété de la société CEBA CONFORT, étant l'acte reçu par le notaire Michel Cayphas, le quinze décembre mil neuf cent nonante-deux, dont question dans l'origine de propriété, il est extrait textuellement ce qui suit:

«2.2. Dès passation de cet acte et paiement du prix, l'Acheteur aura la jouissance du bien par la prise de possession effective.

3. Taxes et impôts.

3.1. L'Acheteur supportera les taxes, impôts et charges afférents au bien vendu à partir de son entrée en jouissance.

3.2. Pour les taxes, impôts et charges relatifs à l'exercice en cours au moment de l'entrée en jouissance, une répartition prorata temporis sera effectuée entre l'Acheteur et le Vendeur.

4. Situation d'occupation.

4.1. Le bien est occupé par le Vendeur qui s'engage à le libérer et à évacuer les matériels et équipements s'y trouvant, dans la mesure où ceux-ci ne sont pas attachés au sol à demeure, pour l'acte authentique, sauf arrangement différent à convenir entre parties.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 26/03/2024 - Annexes du Moniteur belge

4.2. Les rails, aiguilles, traverses et autres équipements de voie ferrée installés sur le bien vendu seront également enlevés par le Vendeur, à ses frais, suivant calendrier à convenir.

4.3 Le Vendeur fera également raser à ses frais les massifs de maçonnerie encore subsistants à l'emplacement des anciennes maisons à front de la Chaussée d'Asse.

5. Etat du bien.

5.1. Le bien est vendu dans l'état matériel où il se trouve actuellement, sans garantie du Vendeur quant à cet état.

5.2. L'Acheteur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, pour vices apparents ou non apparents du sol et du sous-sol ou pour toute autre cause, le vendeur n'étant pas tenu à autre garantie que la garantie légale d'éviction.

6. Servitudes.

6.1 De convention expresse, le bien vendu ne bénéficiera d'aucune servitude active, à charge des autres parties du site propriété du Vendeur (cette expression incluant les lots II et III pour lesquels un compromis de vente est signé ou en voie de l'être), à la seule exception des servitudes établies par la loi s'il y en a.

6.2. Lors de l'acte authentique sera instituée, à charge du bien vendu et au profit des autres parties du site propriété du Vendeur :

a) une servitude de passage de câbles et conduites destinées à alimenter les autres parties du site propriété du Vendeur en eau ou en électricité à les raccorder au réseau RTT ou servant d'égout ainsi qu'une servitude de maintien et d'accès en tout temps au branchement au réseau d'eau ainsi qu'au compteur à front de la Chaussée d'Asse.

Sans préjudice à l'article 6.3 ci-après ni aux obligations des sociétés distributrices, l'entretien et la réparation des câbles et conduites précitées sera à charge du vendeur et des autres utilisateurs, pour autant que ces prestations ne soient pas rendues nécessaires par le fait de l'Acheteur ou de tiers autres que ceux dont le Vendeur doit répondre.

b) une servitude, en faveur de la Compagnie distributrice d'électricité et du Vendeur et des ayants droit éventuels des autres parties du site propriété du Vendeur, leur permettant d'accéder en tout temps aux cabines et équipements électriques installés dans le bâtiment de la "Boulonnerie à Froid" étant entendu:

(i) qu'un accès au local basse tension pourra être aménagé (et si l'Acheteur le demande, sera aménagé) par le Vendeur, aux frais de ce dernier, dans la façade Sud de la "Boulonnerie à Froid", de manière à éviter l'accès par l'intérieur du bâtiment.

(ii) qu'un dégagement suffisant devra subsister au Sud de la "Boulonnerie à Froid" pour permettre l'arrivée et la manutention d'équipements entrant ou sortant des locaux susvisés, à l'occasion de maintenance ou d'un remplacement et

(iii) que l'Acheteur veillera à maintenir dégagées les prises d'air assurant la ventilation des locaux concernés.

c) une servitude en faveur du bâtiment de la "Boulonnerie à Froid" permettant aux propriétaires et occupants, de passer sur le bien vendu en vue d'effectuer les travaux d'entretien et de réparation à ce bâtiment qui ne pourraient être exécutés qu'à partir du bien vendu;

6.3 Ces servitudes sont consenties de part et d'autre à titre gratuit et sans limitation de durée. Le bénéficiaire s'oblige à prendre toutes les dispositions appropriées pour en réduire les inconvénients pour le fonds servant.

Concernant plus particulièrement les servitudes sub 6.2. (a), le Vendeur ne s'opposera pas, à condition d'être replacé dans une situation comparable et de bénéficier des mêmes raccordements, à une demande de l'Acheteur de pouvoir modifier l'implantation de câbles ou conduites traversant le bien vendu, étant entendu que les charges en résultant seront supportées par l'Acheteur.

En cas de construction sur ou à proximité de la conduite d'adduction d'eau, il est dès à présent convenu que celle-ci sera déplacée à un autre endroit, restant accessible, du bien vendu, à convenir entre les parties; dans ce cas, le Vendeur prendra en charge l'achat et la fourniture des nouveaux tuyaux à son usage, sur une longueur maximale de cent vingt mètres, et cinquante pour cent des frais de pose.

6.4 L'Acheteur bénéficiera de toutes les servitudes pouvant avantager le bien vendu à charge de fonds autres que les parties du site propriété du Vendeur.

6.5 Pour autant qu'il y en ait, l'Acheteur respectera les servitudes grevant actuellement le bien vendu à charge de fonds tiers notamment le domaine de la SNCB et les conditions spéciales figurant dans les actes des vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, dix septembre mil neuf cent septante-trois et vingt-deux octobre mil neuf cent septante-quatre mentionnés au paragraphe 4 des "conditions spéciales" de l'acte du vingt et un novembre mil neuf cent nonante et un d'acquisition du site par le Vendeur, pour autant qu'elles concernent le bien vendu et soient toujours d'application.

Le Vendeur déclare à cet égard qu'il n'a constitué conventionnellement aucune servitude grevant le bien vendu depuis son acquisition du vingt et un novembre mil neuf cent nonante et un, réserve faite des servitudes prévues dans le compromis de vente du lot III dont l'Acheteur déclare avoir connaissance et qu'il n'existe plus de servitude conventionnelle de passage, sur le bien vendu, de personnes.

L'Acheteur fera son affaire de convenir avec l'Acquéreur du lot III les éventuelles servitudes complémentaires qui seraient indiquées, compte tenu de la configuration des lieux.

6.6 Pendant deux ans au moins à compter de l'acte authentique, un panneau indiquant le nouvel accès aux biens restant la propriété du Vendeur pourra être apposé en bordure de la Chaussée d'Asse à un endroit visible, à décider d'un commun accord.

7. Accès au bien vendu.

L'accès au bien vendu s'effectuera exclusivement par la Chaussée d'Asse.

8. Mitoyenneté et droits divers.

8.1 Il sera procédé d'ici l'acte authentique à un bornage et à un mesurage du bien vendu par les soins du géomètre-expert W. MARCHAND, précité, lequel établira également le plan de division.

8.2 En cas de revente de tout ou partie du bien vendu ou de constitution sur celui-ci de droits réels, l'Acheteur s'oblige à faire respecter par ses ayants droit les conditions spéciales et servitudes prévues à sa charge par les présentes.

8.3 La cession comprend les droits mitoyens dont jouirait le Vendeur à l'égard des parcelles 85y3 et 23v. Il est entendu qu'aucun droit mitoyen n'est acquis ou cédé dans le bâtiment de la "Boulonnerie à Froid", la limite du bien vendu se situant au pied extérieur du mur de façade de ce bâtiment.

9. Assurances.

L'Acheteur assurera ses propres risques à partir de l'acte authentique.

10. Alimentation et raccordements divers.

10.1 L'Acheteur prendra à ses frais les dispositions appropriées pour assurer l'alimentation en eau et en électricité du bien vendu à partir du réseau public et pouvoir le raccorder à l'égout public. »

II. Du titre de propriété de la société ETABLISSEMENTS DE SMET, étant l'acte reçu par le notaire Michel Cayphas, le quinze décembre mil neuf cent nonante-deux, dont question dans l'origine de propriété, il est extrait textuellement ce qui suit:

« 2.2. Dès passation de cet acte et paiement du prix, l'Acheteur aura la jouissance du bien par la prise de possession effective.

3. Taxes et impôts.

3.1. L'Acheteur supportera les taxes, impôts et charges afférents au bien vendu à partir de son entrée en jouissance.

3.2. Pour les taxes, impôts et charges relatifs à l'exercice en cours au moment de l'entrée en jouissance, une répartition prorata temporis sera effectuée entre l'Acheteur et le Vendeur.

4. Situation d'occupation.

4.1. Le bien est en partie libre d'occupation, en partie occupé par le Vendeur qui s'engage à le libérer pour l'acte authentique, sauf arrangement différent à convenir entre parties.

4.2. Le Vendeur démontrera et évacuera du site, à ses frais, pour l'acte authentique, les parties métalliques des quatre citernes ainsi que la cheminée métallique érigées au Nord de la « Boulonnerie à Froid ».

5. Etat du bien.

5.1. Sans préjudice à l'article 4, le bien et notamment le bâtiment est vendu dans l'état matériel où il se trouve, bien connu de l'Acheteur qui l'a visité, sans garantie du Vendeur quant à cet état.

5.2. L'Acheteur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, pour vices apparents ou non apparents du sol et du sous-sol ou des bâtiments, pour mauvais état des parties bâties et des installations cédées, vices de construction, même non apparents ou pour toute autre cause, le vendeur n'étant pas tenu à autre garantie que la garantie légale d'éviction.

6. Servitudes.

6.1 De convention expresse, le bien vendu ne bénéficiera d'aucune servitude active, à charge des autres parties du site propriété du Vendeur (cette expression incluant les lots II et IV pour lesquels un compromis de vente est signé ou en voie de l'être), à la seule exception des servitudes établies par la loi s'il y en a et des servitudes énumérées à l'article 6.3. ci-après.

6.2. Lors de l'acte authentique seront instituées, à charge du bien vendu les servitudes ou charges (ci-après "servitudes") suivantes :

a) une servitude de passage de câbles et conduites destinées à alimenter les autres parties du site propriété du Vendeur en eau ou en électricité à les raccorder au réseau RTT ou servant d'égout et une servitude d'accès au(x) chambre(s) de visite du réseau d'égout ;

b) une servitude, en faveur de la Compagnie distributrice d'électricité (actuellement ELECTRABEL) et du Vendeur et des ayant droit éventuels des autres parties du site propriété du Vendeur, leur permettant, chacun pour ce qui concerne leurs équipements respectifs :

- de maintenir en place dans les locaux au Sud du bâtiment de la « Boulonnerie à Froid » qui y sont actuellement affectés, les cabines électriques et autres équipements (sectionneurs, transformateurs, comptage, disjoncteur, tableaux basse tension, cuvette de récupération d'huile, etc.) actuels ou futurs, nécessaires à l'alimentation électrique des autres parties du site propriété du Vendeur et de faire partir de ces locaux, sans frais pour l'Acheteur, tous câbles apportant l'énergie vers ces autres parties du site.

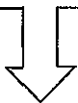
- d'accéder en tout temps aux dits locaux par les accès existants, étant entendu :

(i) qu'un accès au local basse tension pourra être aménagé (et si l'Acheteur le demande, sera aménagé) par le Vendeur, aux frais de ce dernier, dans la façade Sud de la « Boulonnerie à Froid », de manière à éviter l'accès par l'intérieur du bâtiment et,

(ii) qu'un dégagement satisfaisant devra subsister au Sud de la « Boulonnerie à Froid » pour permettre l'arrivée de la manutention d'équipements entrant ou sortant des locaux susvisés, à l'occasion de la maintenance ou d'un remplacement.

Il est entendu que la charge de l'entretien et du remplacement éventuel des installations occupant les locaux précités incombera à leur propriétaire (respectivement à Electrabel et le Vendeur), l'Acheteur n'ayant pas d'autre obligation dans ce domaine que d'assumer l'entretien du bâtiment dans lequel ces installations sont installées. L'Acheteur veillera à maintenir dégagées les prises d'air assurant la ventilation des locaux concernés.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 26/03/2024 - Annexes du Moniteur belge

c) une servitude en faveur du « Hall Caténaïres » permettant aux propriétaires et occupants du bâtiment, de passer sur le bien vendu en vue d'effectuer les travaux d'entretien et de réparation à ce bâtiment qui ne pourraient être exécutés qu'à partir du bien vendu ;

d) une servitude d'écoulement des eaux pluviales en provenance des toitures du bâtiment « Hall Caténaïres », les décharges et les descentes d'eaux pluviales tant verticales qu'horizontales permettant cet écoulement et se trouvant dans le bâtiment de l'Acheteur étant remises en état et entretenues par le Vendeur à ses frais si elles sont à son usage exclusif, par l'Acheteur à frais partagés si elles sont à usage commun ;

e) une servitude en faveur du « Hall Caténaïres » de maintien des jours et vues existant actuellement sur le bâtiment « Boulonnerie à Froid » au-delà de l'héberge, étant entendu qu'en cas de démolition du « Hall Caténaïres », cette servitude ne se reportera pas sur la construction nouvelle.

6.3. Lors de l'acte authentique seront instituées, au profit du bien vendu :

a) une servitude de passage sur les autres parties du site propriété du Vendeur, en vue de permettre d'effectuer les travaux d'entretien et de réparation du bâtiment vendu, qui ne pourraient être exécutés qu'à partir du bien contigu au bien vendu ;

b) une servitude, à charge du « Hall Caténaïres », d'écoulement des eaux pluviales en provenance des toitures du bâtiment « Boulonnerie à Froid », les décharges et les descentes d'eaux pluviales tant verticales qu'horizontales permettant cet écoulement et se trouvant dans le bâtiment du Vendeur étant remises en état et entretenues par l'Acheteur à ses frais si elles sont à son usage exclusif, par le Vendeur à frais partagés si elles sont à usage commun.

6.4. Ces servitudes sont consenties de part et d'autre à titre gratuit et sans limitation de durée. Le bénéficiaire s'oblige à prendre toutes les dispositions appropriées pour en réduire les inconvénients pour le fonds servant.

Concernant plus particulièrement les servitudes sub 6.2. (a), le Vendeur ne s'opposera pas, à condition d'être replacé dans une situation comparable et de bénéficier des mêmes raccordements, à une demande de l'Acheteur de pouvoir modifier l'implantation de câbles ou conduites traversant le bien vendu, étant entendu que les charges en résultant seront supportées par l'Acheteur.

6.5. L'Acheteur bénéficiera de toutes les servitudes pouvant avantager le bien vendu à charge de fonds autres que les parties du site restant propriété du Vendeur.

Pour autant qu'il y en ait, l'Acheteur respectera les servitudes grevant actuellement le bien vendu à charge de fonds tiers et les conditions spéciales figurant dans les actes des vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, dix septembre mil neuf cent septante-trois et vingt-deux octobre mil neuf cent septante-quatre mentionnés au paragraphe 4 des « conditions spéciales » de l'acte du vingt et un novembre mil neuf cent nonante et un d'acquisition du site par le Vendeur, pour autant qu'elles concernent le bien vendu et soient toujours d'application.

Le Vendeur déclare à cet égard qu'il n'a constitué conventionnellement aucune servitude grevant le bien vendu depuis son acquisition du vingt et un novembre mil neuf cent nonante et un, réserve faite des servitudes prévues dans le compromis de vente du lot IV et dont l'Acheteur a connaissance et qu'il n'existe plus de servitude conventionnelle de passage, sur le bien vendu, de personnes.

L'Acheteur fera son affaire de convenir avec l'Acquéreur du lot IV les éventuelles servitudes complémentaires qui seraient indiquées, compte tenu de la configuration des lieux.

6.6. L'Acheteur s'engage à faire à ses frais le nécessaire dans les deux ans suivant l'acte authentique pour restaurer, par ravalement et/ou bardage, les façades du bâtiment de la « Boulonnerie à Froid » et à exécuter tous autres travaux de restauration et d'embellissement des dites façades, dans la mesure où elles sont visibles de la Chaussée d'Asse, propres à leur donner un aspect rajeuni et seyant à un zoning industriel moderne.

L'Acheteur supportera les taxes ou redevances sur les déversements d'eaux usées en provenance du bien vendu, même si elles sont collectées ou canalisées au travers d'installations implantées sur d'autres parties du site, propriété du Vendeur ; il prendra, si la réglementation le prescrit, les dispositions appropriées en matière de prévention ou de traitement des eaux usées lui attribuables.

7. Accès au bien vendu.

L'accès au bien vendu s'effectuera exclusivement par la Chaussée d'Asse.

8. Mitoyenneté et droits divers.

8.1. Il sera procédé d'ici l'acte authentique à un bornage et à un mesurage du bien vendu par les soins du géomètre-expert W. MARCHAND, précité, lequel établira également le plan de division.

8.2. En cas de revente de tout ou partie du bien vendu ou de constitution sur celui-ci de droits réels, l'Acheteur s'oblige à faire respecter par ses ayants droit les conditions spéciales et servitudes prévues à sa charge par les présentes.

8.3. La cession comprend les droits mitoyens dont jouirait actuellement le Vendeur à l'égard des parcelles voisines ainsi que la mitoyenneté, jusqu'à l'héberge du mur commun à la « Boulonnerie à Froid » et au « Hall Caténaïres ».

8.4. Il est entendu que la cession ne comprend pas les cabines électriques et autres équipements (tableaux, transformateurs, sectionneurs, etc.) installés dans le bâtiment de la « Boulonnerie à Froid » et dont question à l'article 6.2.

8.5. La porte existant dans le mur mitoyen entre la « Boulonnerie à Froid » et le « Hall Caténaïres » et faisant communiquer ces deux halls sera fermée par une maçonnerie érigée à frais communs suivant modalités à convenir.

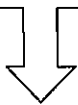
9. Assurances.

L'Acheteur assurera ses propres risques à partir de l'acte authentique.

10. Alimentation et raccordements divers.

10.1. L'Acheteur prendra à ses frais les dispositions appropriées pour assurer l'alimentation en eau et en électricité du bien vendu à partir du réseau public et pouvoir le raccorder à l'égout public.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 26/03/2024 - Annexes du Moniteur belge

10.2. A titre transitoire et pour un délai à convenir, en principe non supérieur à 6 mois à compter de l'acte authentique, le Vendeur permettra à l'Acheteur, dans toute la mesure du possible, de se brancher sur son réseau basse tension : les frais éventuels de consommation de courant par l'Acheteur seront portés en compte à celui-ci.

10.3. Sous réserve de l'accord de la Compagnie distributrice d'électricité et sans préjudice aux contraintes techniques que celle-ci imposerait, le Vendeur marque dès à présent accord, pour ce qui le concerne, que l'Acheteur puisse, sous sa responsabilité s'alimenter en haute tension au réseau ELECTRABEL à partir de la cabine ELECTRABEL existante et installer aux emplacements disponibles à côté des autres cabines, et de façon entièrement isolée de celles-ci, les équipements de transformation appropriés pour alimenter ses propres installations, ceci sans garantie ni responsabilité du Vendeur, notamment quant à la faisabilité technique de ce qui précède.

Le courant ainsi distribué à l'Acheteur devra pouvoir être facturé directement par le distributeur à l'Acheteur sans intervention du Vendeur.

Le courant ainsi distribué à l'Acheteur devra pouvoir être facturé directement par le distributeur à l'Acheteur sans intervention du Vendeur. »

III. Constitution d'une servitude de passage.

Il est créé sur la parcelle de deux ares, trente-trois centiares, trente décimilliaires, reprise sous teinte bleue et sous **lot B** au plan de mesurage ci-après vanté dressé par le géomètre W. Marchand, dont question ci-avant, à prendre dans la parcelle cadastrée numéro 85 H 4 appartenant à la société anonyme CEBA-CONFORT, une servitude réelle, perpétuelle et gratuite de passage en tous temps, à pieds et avec tous véhicules au profit de la parcelle contiguë cadastrée numéro 85 R 4 appartenant à la société anonyme ETABLISSEMENTS DE SMET.

L'aménagement et l'entretien de cette servitude seront supportés par le propriétaire de la parcelle cadastrée numéro 85 R 4. »

C. D'un acte reçu par le Notaire Michel Cayphas, alors à Lessines, le cinq mai deux mille, transcrit au bureau des hypothèques de Mons 2, le 26 mai suivant, volume 07250 numéro 31, contenant constitution de servitudes sur les fonds appartenant à CEBA-CONFORT au profit de l'Association Intercommunale Coopérative "Intercommunale de Gaz, d'Electricité et distribution de signaux analogiques et numériques en Hainaut Occidental, en abrégé "I.G.E.H.O.", il est extrait littéralement ce qui suit :

« SERVITUDE.

Les comparants d'une part déclarent par les présentes, établir sur leur propriété précitée, au profit de l'Association Intercommunale Coopérative "Intercommunale de Gaz, d'Electricité et distribution de signaux analogiques et numériques en Hainaut Occidental, en abrégé "I.G.E.H.O.", comparante d'autre part, ou ses ayants droit éventuels, **une servitude de pose d'un ou plusieurs câbles armés haute tension protégés par couvre-câbles, à une profondeur de quatre-vingts centimètres.**

PLAN.

Telle que cette servitude est reprise au plan dressé par ladite société "I.G.E.H.O", dix avril mil neuf cent nonante-sept, lequel plan, ici vu et lu, demeurera ci-annexé.

La comparante d'une part accorde également à l'Intercommunale le droit de procéder en tous temps aux travaux nécessaires à l'entretien et à la réparation des câbles, et s'engage à ne créer aucun obstacle, de quelque nature que ce soit, pouvant gêner les travaux.

Les comparants d'autre part ou leurs ayants droits éventuels seront responsables des accidents qui pourraient être provoqués par l'établissement ou l'exploitation des câbles et indemniser dans une mesure raisonnable le propriétaire du terrain pour les dégâts éventuels causés par les travaux d'établissement et de réparation des câbles.

Le propriétaire renonce à tout droit de propriété sur les installations établies et s'engage à payer tous les frais de modification ou déplacement des câbles posés, qu'il jugerait à propos de demander à l'avenir.

Dans le cas où l'Intercommunale poserait d'autres câbles, ces travaux seraient effectués à ses frais et à ses soins. ».

3) Urbanisme.

A. Informations circonstanciées.

Monsieur Olivier DECROIX, en sa qualité d'administrateur de la présente société, déclare que :

- Les biens sont situés en **zone d'activité économique industrielle** au plan de secteur de **Ath-Lessines-Enghien**.

- Les biens sont repris en **zone d'assainissement collectif** au Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique de la Dendre.

- Les biens ne font l'objet, ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception

- d'un permis pour la construction d'un bâtiment industriel et de bureaux en date du 23 janvier 1997,
- d'un permis pour la construction d'une station service en date du 5 novembre 1998;

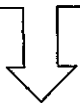
- les biens n'ont pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.

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

Le notaire soussigné réitère cette information au vu d'un courrier reçu de la **Ville d'Enghien**, en date du **16 janvier 2024**, duquel il est extrait textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du **20 décembre 2023**, relative à l'objet mieux repris sous rubrique, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial:

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Le bien en cause :

1. est situé en **zone d'activité économique industrielle** au plan de secteur de **Ath-Lessines-Enghien** adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 17 juillet 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
2. est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :
 - Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
 - Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;
 - Guide régional sur les zones protégées en matière d'urbanisme (GCB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;
3. est situé en **aire économique ou d'équipements** dans le périmètre du guide communal d'urbanisme adopté par le Conseil Communal en sa séance du 18 novembre 1993 (délibération du 18/11/1993, réf. S3/CC/93/194/875.2) et approuvé par arrêté ministériel du 19 janvier 1994 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
4. est situé dans le **schéma de développement communal** adopté par le Conseil Communal du 28 novembre 1991, réf S3/CC/91/184/871.4;
5. n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local.
6. est situé en **zone de régime d'assainissement collectif** au **P.A.S.H.** (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr <http://www.spcie.be>) ;

De plus, après une première recherche dans nos archives :

- Le bien en cause a fait l'objet de permis d'urbanisme :
 - pour la construction d'un bâtiment industriel et de bureaux en date du 23 janvier 1997,
 - pour la construction d'une station-service en date du 5 novembre 1998;
- Le bien en cause a fait l'objet d'une autorisation de voirie pour le placement d'un totem lumineux en date du 13 juin 2002 ;
- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis unique de classe 2 pour l'implantation et l'exploitation d'un réservoir et d'une citerne LPG en date du 27 novembre 2008 ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans;

A notre connaissance,

- le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- le bien n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du CoDT ;
- le bien n'est concerné ni par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code wallon du patrimoine) ; D le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;
- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- le bien est situé dans un des périmètres inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.walsols.be>) ;
- le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau;
- le bien est situé le long d'une voirie régionale gérée par le SPW - Direction des routes (Chaussée de Braine n°130 à 7060 Soignies). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement ou d'expropriation existe pour le bien concerné ;
- à notre connaissance, le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes)
- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

- le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- le bien **n'est pas situé** dans une zone à risque au vu de la cartographie des **zones soumises à l'aléa d'inondation** et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

REMARQUES :

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

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

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

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

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

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

Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (cfr liste ci-après).

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

C. Il est en outre rappelé 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

4) Assainissement des sols pollués

A. Information disponible

1°) L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols concernant la parcelle numéro **0085D5P0000**, daté du **22 janvier 2024**, référence : **10613754** 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)

BEDSS : Dossiers d'assainissement des stations-service référencée SSHT250104 : « Station-service TBP à Petit-Enghien (Enghien, chaussée d'Asse) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
ENGHIEN 3è DIV/PETIT-ENGHIEN, section D, parcelle n°85 D 005	A	18/01/2012	SSHT250104.pdf

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Etude indicative	19/12/2011	18/01/2012	Sans objet après approbation	-



			Etude Indicative	
--	--	--	-----------------------------	--

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

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

Néant

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

Néant ».

2°) Les extraits conformes de la Banque de donnée de l'état des sols concernant **0085K5P0000** et **0085H5P0000**, daté du **22 janvier 2024**, référence : **10613754** 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) ? : **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

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)

Néant

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

Néant ».

B. Dans ce contexte, Monsieur Olivier DECROIX administrateur-délégué, déclare qu'à sa connaissance, sans pour autant qu'on exige de lui des investigations complémentaires dans les terrains (analyse du sol par un bureau agréé,...), rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à son usage actuel et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination actuelle ou future du bien.

La société bénéficiaire (société absorbante) fera son affaire personnelle et exclusive de toutes prescriptions et obligations en la matière, à l'entière décharge de la présente société.

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 aux biens.

Conditions générales du transfert.

1. La société bénéficiaire est titulaire du droit intégral de propriété portant sur les biens immeubles prédécrits et de l'ensemble de tableaux et le bronze (visages) à compter du jour où la scission deviendra effective mais avec effet rétroactif au **premier novembre deux mille vingt-trois**.

2. La société bénéficiaire vient à tous les droits et actions de la présente société résultant des éventuels baux de sous-location portant sur les immeubles transférés.

La société bénéficiaire doit en outre respecter les occupations en cours comme la présente société est en devoir de le faire, et agir directement avec les occupants pour tout ce qui concerne les modes et conditions de leur occupation, les renons à donner et les objets que les propriétaires et occupants pourraient prétendre posséder.

3. Les biens immobiliers prédécrits sont quitte et libre de toutes inscriptions ou transcriptions généralement quelconques, à l'exception.

Divers.

Le Bureau de Sécurité juridique est formellement dispensé de prendre inscription aux termes des présentes.

Inopposabilité.

Les comparants ont été informés par le notaire soussigné de l'inopposabilité de la scission aux créanciers et de l'article 12:15 du Code des sociétés et des associations.

4. Quatrième résolution - Transfert.

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée constate que la scission entraîne de plein droit le transfert à la société bénéficiaire de l'immeuble dont question ci-dessus, ainsi que de l'ensemble de tableaux et du bronze (trois visages), rétroactivement à la date du **premier novembre deux mille vingt-trois**.

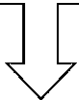
L'assemblée requiert le notaire soussigné d'acter que le transfert de cette partie du patrimoine de la société partiellement absorbée/scindée, « CEBA-CONFORT », précitée, se fait sans soulte mais avec attribution, comme dit ci-dessus, de **quatre-vingt mille (80.000) actions nouvelles** au profit des actionnaires de la société « CEBA-CONFORT », précitée, et comme suit :

- **septante-neuf mille deux cents (79.200) actions nouvelles** attribuées à la Société à Responsabilité Limitée « NABUCHODONOSOR », précitée.
- **quatre cents (400) actions nouvelles** attribuées à Monsieur **Olivier DECROIX**, prénommé.
- **quatre cents (400) actions nouvelles** attribuées à Madame **Nelly BENETTON**, prénommée.

Monsieur **Olivier DECROIX**, en sa qualité d'administrateur-délégué de la société la société « CEBA-CONFORT », précitée, déclare que depuis la date du dépôt du projet de scission, savoir le **vingt-six décembre deux mille vingt-trois**, jusqu'à la date de la présente assemblée, la situation comptable de ladite société n'a pas enregistré de modifications sensibles.

5. Cinquième résolution – Modification des statuts.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Afin de mettre les statuts en concordance avec la résolution qui précède, l'assemblée générale décide de modifier l'article 5 des statuts par le texte qui suit :

« **Article 5. Apports**

En rémunération des apports, quatre-vingt mille deux cents (80.200) actions ont été émises.

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

6. Sixième résolution - Décharge.

L'assemblée décide que l'approbation par l'assemblée générale des associés de la société bénéficiaire du transfert des premiers comptes annuels établis postérieurement à la scission vaudra décharge aux administrateurs de la société partiellement scindée.

7. Septième résolution - Pouvoirs.

Pour autant que de besoin, tous pouvoirs nécessaires aux fins d'exécution des résolutions qui précèdent sont conférés (avec faculté de subdélégation) à l'administrateur de la société bénéficiaire (société absorbante), chacun avec pouvoirs d'agir séparément ou conjointement en ce qui concerne la société dont il est administrateur ou gérant, et plus spécialement ceux :

1. D'effectuer toutes formalités de radiation ou de transfert auprès de toutes autorités compétentes et, le cas échéant, d'opérer tout complément ou rectification au présent acte.
2. Représenter la société absorbante aux opérations de scission.
3. Dans le cadre de ce transfert par voie de scission partielle, renoncer à tous droits réels, privilèges, actions résolutoires, donner mainlevée avec ou sans paiement de toutes inscriptions privilégiées ou hypothécaires, transcriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements.

Pour extrait analytique conforme,
Laurent Devreux, Notaire à Lessines.

Déposé en même temps: expédition conforme, statuts coordonnés et preuve de paiement.