



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

Réservé
au
Moniteur
belge



24108712



09 JUL. 2024

Greffé

N° d'entreprise : **0450 326 062**

Nom

(en entier) : **IMMOBILIERE DU FAWEX**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société à Responsabilité Limitée**

Adresse complète du siège : **Avenue Montefiore n° 65 à 4130 Esneux**

Objet de l'acte : DEPOT D'UN PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION DE LA SA C.G. INVEST

Dépôt d'un projet de fusion de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEX, numéro d'entreprise 0450.326.062 dont le siège social est situé Avenue Montefiore n° 65 à 4130 Esneux, fusion par absorption de la s.a. C.G. INVEST.

Projet de fusion de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEX par absorption de la s.a. C.G. INVEST.

1. PREAMBULE : UN PROJET DE FUSION UNIQUE

Les organes d'administration des sociétés IMMOBILIERE DU FAWEX et C.G. INVEST ont décidé, de commun accord, d'établir le présent projet de fusion de ces sociétés, conformément à l'article 12:24 du Code des Sociétés et Associations [en abrégé ci-après C.S.A.].

La société absorbante sera la société IMMOBILIERE DU FAWEX, qui procédera à l'absorption de la s.a. C.G. INVEST.

1.1. LA STRUCTURE ACTUELLE

1.1.1. Organigramme : l'actionnariat de la société appelée à être scindée

Ainsi que le montre l'organigramme ci-dessous, toutes les sociétés appelées à fusionner sont détenues par le même actionnaire, la s.a. SIGAM.

Ainsi que cela est développé plus spécifiquement au point 1.3. ci-après, cette structure présente des sociétés qui exercent les mêmes activités.

Un des objectifs principaux de la fusion proposée consiste à simplifier la structure actuelle.

L'actionnaire de la société holding SIGAM sont Monsieur Christophe GEOFFROY.

Cet actionnaire se retrouve au sein de l'administration des sociétés opérationnelles, IMMOBILIERE DU FAWEX et C.G. INVEST, ainsi que cela résulte des informations mentionnées au point 1.1.2. ci-dessous.

1.1.2. Administration / gestion des sociétés appelées à fusionner

Immobilier du Fawex

s.a. SIGAM,

représentée par son Administrateur unique et Représentant permanent Christophe GEOFFROY

C.G. Invest

s.a. SIGAM,

représentée par son Administrateur unique et Représentant permanent Christophe GEOFFROY

1.2. UN PROJET DE FUSION ETABLI EN COMMUN, ET UNIQUE

Conformément à ces dispositions légales, les organes d'administration de chacune des sociétés impliquées ont l'obligation de rédiger un "projet de fusion".

Il est possible de rédiger un seul document commun, devant être approuvé par chaque organe, de chaque société. Cette possibilité a été retenue et le projet de fusion est identique pour chacune des sociétés.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 18/07/2024 - Annexes du Moniteur belge

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

Conformément à l'article 12:24 C.S.A., nous avons l'honneur de présenter ci-après un projet de fusion de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX avec la société s.a. C.G. INVEST, par absorption de cette dernière société par la société IMMOBILIERE DU FAWEUX.

Les organes d'administration des sociétés IMMOBILIERE DU FAWEUX et C.G. INVEST ont, de fait, pris l'initiative qui a pour but de réaliser une opération de fusion par absorption, absorption de la société C.G. INVEST par la société IMMOBILIERE DU FAWEUX, selon la procédure établie aux articles 12:24 à 12:35 C.S.A.

Les conseils d'administration et conseils de gérance des sociétés susmentionnées s'engagent les unes envers les autres à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour réaliser la fusion par absorption dont question ci-dessus, aux conditions qui sont mentionnées dans le présent "projet de fusion", et arrêtent dès lors le présent projet de fusion qui sera soumis pour approbation aux assemblées générales extraordinaires des sociétés absorbante et absorbée.

1.3. LES OBJECTIFS DE LA FUSION

1.3.1. Description de la fusion par absorption

Il est envisagé que IMMOBILIERE DU FAWEUX [ci-après dénommée la SOCIETE ABSORBANTE] absorbe la société C.G. INVEST [ci-après dénommée la PREMIERE SOCIETE ABSORBEE], conformément aux dispositions du C.S.A., cette opération de fusion ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation de la société absorbée, de l'intégralité du patrimoine de la société absorbée, activement et passivement, à la société IMMOBILIERE DU FAWEUX société absorbante.

1.3.2. Les objectifs de la fusion

Les sociétés appelées à fusionner sont actives dans le domaine de l'immobilier.

La société SIGAM est actionnaire unique de ces sociétés pour les avoir acquises au cours des dernières années.

La fusion permettra de :

- ☐ regrouper au sein d'une seule entité juridique des activités économiques identiques ;
- ☐ rationaliser le fonctionnement des sociétés en intégrant au sein d'une seule entité juridique les moyens techniques et humains ;
- ☐ simplifier la structure actuelle ;
- ☐ faciliter l'organisation administrative, financière et technique avec les compagnies d'assurances ;
- ☐ disposer d'un poids plus important auprès de ces mêmes compagnies d'assurances, et parler d'une seule voix, toutes les sociétés étant regroupées en une seule entité ;
- ☐ faciliter les négociations avec les organismes financiers, et les fournisseurs ;
- ☐ réaliser des économies par une diminution des coûts fixes et par un regroupement de tous les sièges sur un seul et même site ;
- ☐ renforcer les liens existants entre les diverses sociétés.

3. SITUATIONS COMPTABLES DES SOCIETES APPELEES A REALISER LA SCISSION-ABSORPTION

La fusion absorption qui est envisagée, soumise aux prochaines assemblées générales des sociétés appelées à fusionner, et dont question dans le présent projet de fusion, seront réalisées entre les sociétés dont question ci-après.

2.1. S.R.L. IMMOBILIERE DU FAWEUX :LA SOCIETE ABSORBANTE

2.1.1. Identification de l'entreprise

La s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX a été constituée suivant acte reçu par Maître Denis de NEUVILLE, notaire de résidence à Liège, le 16 juin 1993 [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 6 juillet 1993].

Elle résulte de la scission de la société SOCIETE IMMOBILIER SAINT-JACQUES.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, en vue de modifier la forme juridique, de changer l'objet social et d'augmenter le capital.

① Le 28 avril 1999, un acte authentique est reçu par Maître Denis de NEUVILLE, notaire de résidence à Liège [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 26 mai 1999 sous le numéro 990526-507].

Il porte sur une modification de l'objet social, ainsi qu'une transformation de forme juridique de S.A. en S.P.R.L.

② Le 28 juin 2002, un acte authentique est reçu par Maître Philippe LABE, notaire de résidence à Liège [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 30 juillet 2002 sous le numéro 20020730-150].

Il porte sur une modification de l'objet social, une conversion du capital en euros et une augmentation de capital pour le porter de 92.960,07 € à 1.250.000,00 € [représenté initialement par 6.542 actions et porté à 87.966 actions par l'augmentation de capital et la création de 81.424 actions nouvelles].

③ Le 20 décembre 2012, un acte authentique est reçu par Maître Alexandre CAEYMAEX, notaire de résidence à Liège [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 10 janvier 2023 sous le numéro 13006769].

Il porte sur une réduction de capital pour le ramener de 1.250.000,00 € à 502.289,00 €, par remboursement partiel sur chaque action [le capital reste toujours représentée par 87.966 actions].

④ Le 22 décembre 2020, un acte authentique est reçu par Maître Stéphane DELANGE, notaire de résidence à Liège [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 7 janvier 2021 sous le numéro 21301167].

Cet acte met les statuts à jour en fonction du nouveau C.S.A.

Le capital effectivement libéré [502.289,00 €] et la réserve légale [50.226,90 €] ont été rendus disponibles.

⑤ En 2021, ces fonds disponibles ont été partiellement remboursés [remboursement à concurrence de 527.998,00 €], de sorte que le montant des Apports disponibles hors capital s'élève à ce jour à 24.517,90 €, et est toujours représenté par 87.966 actions.

⑥ En date du 1er juillet 2024, la société IMMOBILIERE DU FAWEUR fera l'objet d'une scission et une partie de son patrimoine sera transféré à 2 sociétés nouvelles à constituer.

Dans le cadre de la scission, le capital ["les apports disponibles"] sera réduit à un montant de 12.258,94 € et sera désormais représenté par 400 actions.

Immobilière du Faweur

FORME JURIDIQUE : Société à Responsabilité Limitée, S.R.L.

DENOMINATION : IMMOBILIERE DU FAWEUR

NUMERO D'ENTREPRISE : BE 0450.326.062

SIEGE SOCIAL : avenue Montefiore n° 65 à 4130 Esneux

OBJET SOCIAL : "La société a pour objet la réalisation de toutes opérations immobilières tant pour son propre compte que pour celui de tiers ou en participation avec ceux-ci, notamment la gestion, l'achat, la vente, la location, l'exploitation, la construction, l'aménagement et la transformation de tous immeubles bâtis ou non bâtis en Belgique ou à l'étranger.

La société a également pour objet l'agriculture, l'horticulture, la pisciculture et la sylviculture.

La société a encore pour objet de prendre part à la création et au développement d'entreprises, même dans des activités distinctes de la sienne, et l'apport à celles-là de tout soutien sous la forme jugée la plus appropriée, prêts, financement, garanties, participation au capital, etc.

La société a enfin pour objet de se livrer à toute activité de gestion, d'administration, de liquidation, de direction et d'organisation. Elle peut exercer un mandat, même de gestion journalière et de représentation dans les opérations relevant de cette gestion, des affaires. (AG 28/06/2002).

Elle pourra accomplir toutes opérations industrielles, financières, commerciales ou civiles, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet principal et s'intéresser de toutes manières dans toutes sociétés ou entreprises dont les activités seraient de nature à favoriser la réalisation de son objet social. "

DUREE : La société a été constituée pour une durée illimitée.

EXERCICE SOCIAL : Du 1er janvier au 31 décembre

2.1.2. Identification de l'actionnariat

□ Le capital

Le capital de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUR a été fixé, à la constitution, à la somme de 92.960,07 €, intégralement libéré.

Le capital est alors représenté par 6.542 actions.

A ce jour, et suite à diverses opérations sur le capital, ce dernier s'élèvera, au 1er juillet prochain, à 12.258,94€, après la scission prévue le lundi 1er juillet 2024.

Il sera désormais représenté par 400 actions.

□ La répartition du capital

A ce jour, le capital de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUR est réparti de la manière suivante :

TITULAIRE	NOMBRE D'ACTIONS	POURCENTAGE
SIGAM S.A.	400	100,00 %

Nous avons pu vérifier et attester cette répartition du capital par le registre des actions de la société, par le projet de procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire [l'assemblée de scission], et par le Registre UBO.

2.1.3. Identification du dirigeant

Les Administrateurs de la société sont, à ce jour, au nombre de 2.

□ La s.a. CG INVEST

avenue Montefiore n° 65

4130 Esneux

Numéro d'entreprise : BE 0447.981.929

représentée par la s.a. SIGAM

elle-même représentée par

Christophe GEOFFROY

Administrateur unique

et représentant permanent de la société

Depuis le 21 avril 2023.

□ La s.a. COMBO

rue des Trois Grands n° 39

4030 Grivegnée

Numéro d'entreprise : BE 0884.964.751

représentée par Bernard SEREXHE
Administrateur
et représentant permanent de la société
Depuis le 20 novembre 2022.

Les Administrateurs ont été nommés pour une durée illimitée.

Le second Administrateur, la s.a. COMBO, sera démissionnée lors de la prochaine assemblée générale extraordinaire, assemblée fixée au 1er juillet prochain.

Seul subsistera la s.a. C.G. INVEST comme Administrateur de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEX.

A propos des pouvoirs des Administrateurs :

POUVOIR DES ADMINISTRATEURS : "S'il n'y a qu'un seul administrateur, la totalité des pouvoirs d'administration lui est attribuée, avec la faculté de déléguer partie de ceux-ci. Lorsque la société est administrée par plusieurs administrateurs, chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, sous réserve de ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale. Chaque administrateur représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant. Il peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire."

2.2. S.A. C.G. INVEST : SOCIETE ABSORBEE

2.2.1. Identification de l'entreprise

La s.a. C.G. INVEST a été constituée suivant acte reçu par Maître Michel CAPELLE, notaire de résidence à Liège, le 22 juillet 1992 [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 27 août 1992].

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises, en vue de modifier la forme juridique, de changer l'objet social et d'augmenter le capital.

① Le 2 mai 1996, un acte authentique est reçu par Maître Michel CAPELLE, notaire de résidence à Liège [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 6 juin 1996 sous le numéro 960606-209].

Il porte sur une modification de l'objet social, ainsi qu'une démission et nomination d'administrateur.

② Le 24 mars 1999, un acte authentique est reçu par Maître Michel CAPELLE, notaire de résidence à Liège [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 30 juillet 2002 sous le numéro 990403-150].

Il porte sur une modification de l'objet social, ainsi qu'une augmentation de capital pour le porter de 1.250.000 BEF à 2.501.074 BEF, soit 62.000,00 € [représenté initialement par 1.250 actions et porté à 2.500 actions par l'augmentation de capital et la création de 1.250 actions nouvelles].

③ Le 9 décembre 2011, une assemblée générale extraordinaire s'est tenue en vue de convertir les actions au porteur en actions nominatives [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 9 janvier 2012 sous le numéro 12006421].

④ Le 19 décembre 2019, un acte authentique est reçu par Maître Alexandre CAEYMAEX, notaire de résidence à Liège [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 28 janvier 2020 sous le numéro 20015811].

C.G. Invest

FORME JURIDIQUE : Société Anonyme, S.A.

DENOMINATION : C.G. INVEST

NUMERO D'ENTREPRISE : BE 0447.981.929

SIEGE SOCIAL : avenue Montefiore n° 65 à 4130 Esneux

OBJET SOCIAL : "La société a pour objet toute acquisition d'actif mobilier et/ou immobilier, la vente, la location de ceux-ci, la prise de participation dans toutes entreprises, affaires ou sociétés, tous placements bancaires et/ou boursiers, bref tous investissements et ce, tant en Belgique qu'à l'étranger, le développement de toutes applications relevant du secteur du traitement et du transfert de l'image numérique, tous secteurs confondus, en ce compris l'imagerie médicale. Elle pourra réaliser son objet pour compte propre ou pour compte de tiers en qualité, soit de promoteur de projet, soit d'intermédiaire, et recourir à toutes formes de sous-traitance

La société a également pour objet toutes opérations et/ou service dans le domaine des conseils comptables, financiers, juridiques et fiscaux, c'est-à-dire dans le sens le plus large, assurer une assistance à la gestion dans les domaines de l'administration de la finance, des achats et des ventes, des investissements, de la recherche et de la production.

Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

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

Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.

Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations, affaires ou entreprises dont l'objet est identique, analogue, similaire ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de contribuer à l'écoulement de ses produits et services.

Elle peut exercer les fonctions d'administrateur ou liquidateur dans d'autres sociétés.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions."

DUREE : La société a été constituée pour une durée illimitée.

EXERCICE SOCIAL : Du 1er janvier au 31 décembre

2.2.2. Identification de l'actionnariat

☐ Le capital

Le capital de la s.a. C.G. INVEST a été fixé, à la constitution, à la somme de 1.250.000 €, intégralement libéré.

Le capital est alors représenté par 1.250 actions.

A ce jour, et suite à diverses opérations sur le capital, ce dernier s'élève, à ce jour, à 62.000,00 €.

Il est représenté par 2.500 actions.

☐ La répartition du capital

A ce jour, le capital de la s.a. C.G. INVEST est réparti de la manière suivante :

TITULAIRE	NOMBRE D'ACTIONS	POURCENTAGE
SIGAM S.A.	2.500	100,00 %

Nous avons pu vérifier et attester cette répartition du capital par le registre des actions de la société, par le projet de procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire [l'assemblée de scission], et par le Registre UBO.

2.2.3. Identification du dirigeant

L'Administrateur de la société est, à ce jour, unique.

☐ La s.a. SIGAM

avenue Monterey n° 15

L – 2163 Luxembourg

Registre du Commerce de Luxembourg : B 42.515

elle-même représentée par

Christophe GEOFFROY

Administrateur unique

et représentant permanent de la société

Son mandat actuel court depuis le 19 décembre 2019.

L'Administrateur a été nommé pour une durée de 6 années, soit jusqu'au 18 décembre 2025.

A propos des pouvoirs des Administrateurs :

POUVOIR DES ADMINISTRATEURS : " L'administrateur unique exerce la totalité des pouvoirs d'administration, avec la faculté de déléguer partie de ceux-ci..

L'administrateur unique peut déléguer la gestion journalière, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un ou plusieurs directeurs.

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

Tous les actes qui engagent la société, en justice et dans tous les actes, sont valables s'ils sont signés par l'administrateur unique.

Dans les limites de la gestion journalière, la société est également valablement représentée dans tous actes et en justice par la ou les personnes déléguées à cette gestion, qui agissent seul.

Il/elle/ils ne doit/vent pas prouver ses/leurs pouvoirs vis-à-vis des tiers.

3. OBJET SOCIAL D'IMMOBILIERE DU FAWEX A COORDONNER

L'objet social des sociétés appelées à fusionner sont fort similaires.

Afin d'être le plus exhaustif possible, nous proposons d'adapter l'objet social de la société absorbante, IMMOBILIERE DU FAWEX, de manière à ce que celui-ci reflète, de la manière la plus fidèle possible, l'objet social de chacune des 2 sociétés, et surtout les activités effectives qui sont et/ou seront exercées par IMMOBILIERE DU FAWEX.

3.1. L'OBJET SOCIAL ACTUEL DE LA S.R.L. IMMOBILIERE DU FAWEX

L'objet social de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEX, société absorbante, est actuellement libellé comme suit :

"La société a pour objet la réalisation de toutes opérations immobilières tant pour son propre compte que pour celui de tiers ou en participation avec ceux-ci, notamment la gestion, l'achat, la vente, la location, l'exploitation, la construction, l'aménagement et la transformation de tous immeubles bâtis ou non bâtis en Belgique ou à l'étranger.

La société a également pour objet l'agriculture, l'horticulture, la pisciculture et la sylviculture.

La société a encore pour objet de prendre part à la création et au développement d'entreprises, même dans des activités distinctes de la sienne, et l'apport à celles-là de tout soutien sous la forme 2 jugée la plus appropriée, prêts, financement, garanties, participation au capital, etc.

La société a enfin pour objet de se livrer à toute activité de gestion, d'administration, de liquidation, de direction et d'organisation. Elle peut exercer un mandat, même de gestion journalière et de représentation dans les opérations relevant de cette gestion, des affaires. (AG 28/06/2002)

Elle pourra accomplir toutes opérations industrielles, financières, commerciales ou civiles, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet principal et s'intéresser de toutes manières dans toutes sociétés ou entreprises dont les activités seraient de nature à favoriser la réalisation de son objet social."

3.2. PROPOSITION D'ADAPTATION

Nous proposons l'objet social suivant :

"La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou compte de tiers ou en participation avec ceux-ci :

- la prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières ;

- la constitution, la gestion, l'exploitation, la mise en valeur d'un patrimoine mobilier, en ce compris la prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés belges ou étrangères, l'acquisition par voie d'achat, de souscription, d'échange ou de toute autre manière, ainsi que l'aliénation par vente, échange, ou de toute autre manière, d'actions, d'obligations, de bons et de valeurs mobilières de toutes espèces ;

- la participation à la création et au développement d'entreprises industrielles, commerciales, financières ou immobilières et l'apport de tout concours sous la forme jugée la plus appropriée, prêts, financement, garanties, participation au capital, etc. ;

- la gestion et la valorisation de participations notamment par la simulation, la planification et la coordination du développement des sociétés, associations, établissements dans lesquelles elle détient, directement ou indirectement une participation ;

- l'achat, l'administration, la vente de toutes valeurs mobilières et immobilières, de tous droits sociaux et d'une manière plus générale toutes opérations de gestion du portefeuille ainsi constitué ;

- le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises.

Elle peut également :

- exercer toute activité, sous forme de mandat ou d'entreprise, de gestion, d'administration, de liquidation, de direction et d'organisation. Elle pourra assurer la gestion journalière et la représentation dans les opérations relevant de cette gestion des affaires ;

- effectuer toutes opérations de mandat, de gestion ou de commission relatives aux opérations ci-dessus décrites ;

- la gestion sous toutes ces formes et la direction d'autres sociétés et/ou entreprises, ainsi que l'exercice des fonctions d'administrateur ou liquidateur d'autres sociétés ;

- la prestation de services pour compte propre ou pour compte de tiers, incluant notamment la gestion de sociétés commerciales et industrielles ;

- toutes activités de services, de consultance, assistance, formation, de renseignements :

- ☐ dans le domaine de la gestion, de stratégie managériale, de l'informatique, de la communication, de l'audiovisuel, les télécommunications et des multimédias, du e-commerce, du project management et coaching ;

- ☐ en matière de logistique, de qualité et de gestion de production, la gestion de projets, le développement et la mise en place de solutions dans les domaines financiers, administratifs, organisationnels et informatiques, ainsi que le courtage commercial dans les domaines ci-avant décrits ;

- les prestations de services, de conseil, de gestion et d'organisation d'entreprises, notamment mais non exclusivement : gestion journalière de sociétés, secrétariat, analyses de marché, études de sécurité, économiques, juridiques et fiscales, restructuration d'entreprise, analyses financières, organisation et gestion des ressources humaines, administrative, mise en place de structure financière, opération de restructuration, de type venture capital, fusion et acquisition, politique d'investissement ; toutes fonctions de consultance et/ou de service liées aux domaines précités ;

- la gestion et la direction opérationnelle d'entreprises, l'intérim management et la gestion de projet ;

- la consultance en matière financière et en audit ;

- le management et la fourniture à des entreprises et des sociétés, de services, de formations et conseils, de gestion et d'organisation d'entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger ;

- toute étude notamment en matière de recherche, de développement, en faveur des tiers, notamment des sociétés, associations, établissements dans lesquels elle détient directement ou indirectement une participation, prêter son assistance technique, administrative, comptable et financière, consentir tous prêts, avances et garanties et réaliser toutes opérations financières, telles qu'acquérir, par voie d'achat ou autrement, toutes valeurs mobilières, créances, parts d'associés et participations dans toutes entreprises financières, industrielles ou commerciales, sous réserve des restrictions légales, tous actes de gestion, de portefeuille ou de capitaux, tous engagements à titre de caution, aval ou garanties généralement quelconques ;

- l'exploitation de toutes licences, de tous brevets et marques ;

- la représentation (merchandising, foires, campagnes publicitaires, ...) ;

- elle peut également se porter caution au profit de ses propres administrateurs et actionnaires, ou pour d'autres sociétés ;

- elle peut notamment se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société, liée ou non ;

Elle peut également exercer :

-toute activité se rapportant directement ou indirectement à la gestion de tous biens immeubles et droits immobiliers, le lotissement et la promotion de projets immobiliers ;

-l'achat, l'échange, la vente, la prise en location et en sous-location, ainsi que la cession en location et en sous-location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien de maisons, appartements, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers, ainsi que toutes opérations de financement ;

-elle peut également louer ou sous-louer, acquérir des droits réels ou la pleine propriété de tout immeuble dans le but soit d'y établir son siège, un siège d'exploitation, ou d'y loger ses dirigeants et les membres de leur famille à titre de résidence principale ou secondaire ;

-elle peut ériger toutes constructions pour son compte ou pour compte de tiers, en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général, et effectuer, éventuellement aux biens immobiliers, des transformations et mises en valeur ainsi que l'étude et l'aménagement de lotissements y compris la construction de routes et égouts ; souscrire des engagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des immeubles), acheter tous matériaux, signer tous contrats d'entreprises qui seraient nécessaires ; réaliser toutes opérations de change, commission et courtage, ainsi que la gérance d'immeubles ;

-elle peut acheter, exploiter et construire tant pour elle-même que pour des tiers, par location ou autrement, tous parkings, garages, stations-service et d'entretien.

La société peut faire toutes les opérations commerciales, industrielles, financières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet ou pouvant en amener son développement ou en faciliter la réalisation.

Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.

Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions.

Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.

Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions."

3.3. LES FORMALITES DANS LE CADRE D'UNE FUSION

Conformément à la Norme relative au contrôle des opérations de fusion et de scission de sociétés [voy. D. MAES, "Publication de la nouvelle norme sur les fusions et les scissions", Accountancy & Tax, 2014/2, pp. 16-29 et plus spéc. p. 19, n° 1.1.4.],

"lorsque l'objet social de la société absorbante doit être modifié, cette modification doit intervenir immédiatement après la décision de fusion aux conditions de présence et de majorité requises par le Code des sociétés. L'article 701, alinéa 1er Code Soc. ne renvoie pas à l'article 559 Code Soc. De l'avis du Conseil de l'Institut des Réviseurs d'entreprises, l'établissement d'une situation intermédiaire et la mission de contrôle prévue à l'occasion de la modification de l'objet social ne s'appliquent pas dans ce cas spécifique".

De ce texte, il ressort clairement qu'aucune situation comptable intermédiaire [et à moins de 3 mois] ne doit être établie et qu'aucun rapport particulier du conseil d'administration ou de gérance ne doit être établi.

4. SITUATIONS COMPTABLES DES SOCIETES APPELEES A FUSIONNER

Les situations comptables des sociétés appelées à fusionner sont reprises ci-dessous.

Nous reprenons la situation comptable de la société IMMOBILIERE DU FAWOUX tel qu'elle apparaît à ce jour, au 31 décembre 2023, avant l'intégration des comptes de la société C.G. INVEST.

Les situations comptables de ces sociétés sont reprises au 31 décembre 2023 (cf. point IX. ci-après, à propos de la date d'effet comptable des fusions).

5. RAPPORT D'ECHANGE

Dans le cadre d'une fusion, l'intervention d'un professionnel [le commissaire-reviseur, un réviseur d'entreprise ou un expert-comptable externe] est, en principe, requise.

Le professionnel établit un rapport sur le projet de fusion. Dans son rapport, il "doit notamment déclarer si, à son avis, le rapport d'échange est ou non pertinent ou raisonnable" [art. 12:26 C.S.A.].

Sur base de ces dispositions, plusieurs méthodes d'évaluation doivent être retenues, et "ces méthodes doivent être appropriées en l'espèce".

Le professionnel demande à l'organe de gestion une description écrite des méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange des actions ou des parts dans les cas suivants [voy. D. MAES, "Publication de la nouvelle norme sur les fusions et les scissions", Accountancy & Tax, 2014/2, pp. 16-29 et plus spéc. p. 21, n° 2.1.2., alinéa 3].

Par contre, les rapports spécifiques des organes de gestion et du "professionnel des chiffres" [tels que prévus aux articles 12:25 et 12:26 C.S.A.] ne sont pas nécessaires dès lors que les décisions des Assemblées Générales Extraordinaires sont prises à l'unanimité.

Nous reviendrons sur les conditions de quorum et de majorité de ces Assemblées Générales Extraordinaires au point XIII. Droit des sociétés du présent projet de fusion.

Indépendamment de l'absence d'obligation d'établir un rapport par les organes d'administration, ainsi que par un professionnel du chiffre, les organes de gestion et administration des sociétés appelées à fusionner ont décidé de détailler, de manière précise, les méthodes d'évaluation retenues ainsi que les rapports d'échange retenus.

5.1. COMMENT CALCULER UNE VALEUR D'ENTREPRISE

En matière d'évaluation d'entreprises, les méthodes sont multiples. Cette multiplicité des méthodes explique qu'il est impossible de fixer pour une entreprise une seule valeur, universellement reconnue.

De la même manière, il est illusoire de parler de "valeur réelle". La valeur d'un objet est toujours conventionnelle. Elle est liée au contexte dans lequel se placent acheteur et vendeur.

Les formules utilisées en matière d'évaluation d'entreprises peuvent être regroupées en deux catégories : la première est basée sur la valeur patrimoniale de l'entreprise, la seconde prend en considération le rendement de l'entreprise.

C'est tout l'art de la valorisation : se baser sur les chiffres du passé pour estimer la valeur future de l'entreprise. Il existe des dizaines de méthodes différentes mais on peut globalement retenir trois approches de référence : la valeur patrimoniale, les flux de trésorerie futurs actualisés et les comparables. L'approche la plus indiquée dépend du profil de l'entreprise.

Notre évaluation repose sur diverses méthodes d'évaluation financière qui résultent d'une approche différente :

- d'une part, des méthodes centrées sur la valeur patrimoniale de l'entreprise cumulée à la valeur de rendement, calculée sur base des résultats précédents ;

- d'autre part, des méthodes centrées sur la valeur de rendement, déterminée au départ des cash-flows ou du bénéfice moyen.

S'agissant d'une société d'investissements immobiliers, nous retenons la valeur intrinsèque des immeubles composant le patrimoine de la société.

5.2. METHODE D'EVALUATION RETENUE

5.2.1. Choix d'une seule méthode

Dans la mesure où les sociétés impliquées dans la fusion à mettre en œuvre ont comme activité l'investissement immobilier de type patrimonial, la valeur intrinsèque sera retenue.

Cette méthode a été retenue dans le cadre des dernières transactions réalisés par SIGAM ou C.G. INVEST, de sorte que nous ne percevons pas de raisons objectives d'utiliser d'autres méthodes.

A cette valorisation, sur base de la valeur de marché des immeubles, il convient de prendre en considération le montant des fonds propres de la société.

Comme précisé ci-avant, d'autres méthodes d'évaluation [en fonction de l'EBITDA, du résultat de la société, ou d'autres données financières] ne nous semblent pas pertinentes dans le cadre de la présente fusion :

- ① d'une part, compte tenu du secteur d'activités,
- ② d'autre part, compte tenu du fait que l'actionnaire de chacune des sociétés appelées à fusionner est identique, de sorte que les nouvelles actions, créées en contrepartie du transfert de l'intégralité du patrimoine de la société absorbée, activement et passivement, sont de toute manière attribuées à la société actionnaire, SIGAM.

5.2.2. Valeur patrimoniale : principe de la méthode

La valeur patrimoniale d'une entreprise, ou valeur intrinsèque, correspond à la valeur de son actif net [c.-à-d. la valeur des actifs diminuée des dettes exigibles], telle qu'elle apparaît au travers des comptes, corrigée des plus-values et moins-values non exprimées dans ces mêmes comptes.

Cette valeur patrimoniale est "généralement retenue pour la valorisation d'entreprises patrimoniales [sociétés immobilières, holdings], d'entreprises avec peu de rendement, d'entreprises en difficulté, ou encore pour la détermination d'une valeur plancher", souligne l'Institut des réviseurs d'entreprises.

Les plus-values non exprimées dans les comptes résultent essentiellement des règles d'évaluation utilisées qui peuvent ne pas correspondre à une évaluation économique des biens [par exemple, les taux d'amortissements qui répondent plus à une préoccupation fiscale qu'économique].

5.2.3.Plus-values latentes

☐ Détermination des plus-value latentes sur immobilisations corporelles

Comme cela a déjà été ci-avant, nous allons comparer cette valeur à la valeur nette comptable au 31 décembre 2023, et déterminer la plus-value latente.

Les deux sociétés impliquées dans la fusion étant des sociétés d'investissement immobilier, le recours à la valeur patrimoniale s'avère encore plus justifié.

☐ Impôt sur les plus-values latentes

Une question généralement controversée dans le cadre d'une estimation des plus-values latentes sur certains éléments d'actifs a trait aux impôts relatifs à ces plus-values. On peut en effet se demander s'il y a lieu de prendre en considération l'impôt latent qui grève les plus-values dégagées sur les immobilisations par rapport à leur valeur nette comptable [G. de BODT, Comment évaluer l'entreprise. Méthodes modernes, Tome I, Ed. Comptabilité et Productivité, Bruxelles, 1982, pp. 146-147].

Une école dominante consiste à dire que, lors de la vente des biens ou de la mise en liquidation de la société, les éventuelles plus-values réalisées seront soumises à l'impôt des sociétés.

On estime généralement que, si les actionnaires d'une société souhaitent céder leurs actions de la société à une tierce personne, et que leur souhait est de valoriser des immeubles voire d'autres immobilisations à leur valeur vénale, l'acquéreur potentiel tiendra généralement compte de l'impôt relatif aux plus-values latentes sur ces immobilisations car cet acquéreur potentiel achète des actions qui ne sont pas amortissables.

5.2.4. Valeur patrimoniale d'une société

Dès lors, la valeur d'entreprise d'une société calculée sur base de la valeur patrimoniale ou valeur intrinsèque, peut être estimée sur base du principe suivant :

Actif net comptable

Plus-values latentes

Impôts latents sur ces plus-values

VALEUR PATRIMONIALE

5.3. VALORISATION D'IMMOBILIERE DU FAWEUX

5.3.1.Valeur comptable des immeubles

La valeur nette comptable des immeubles au 31.12.2023 s'établit à 989.626,08 €.

5.3.2.Valeur de marché, valeur estimée des immeubles

En date du 29 mars 2024, les personnes impliquées dans la scission de la société IMMOBILIERE DU FAWEUX se sont réunies, en vue notamment de fixer, de manière définitive, la valeur actuelle des immeubles qui resteront dans la société à scinder, IMMOBILIERE DU FAWEUX.

Ces personnes impliquées ont confirmé les valeurs qui figurent dans le présent point.

La valeur des immeubles a été estimée comme suit.

☐ Terrain à bâtir

Les terrains situés à Ernonheid comptent une superficie de 15.190 m2.

De cette superficie, seuls 12.000 m2 seraient réalisables.

Le reste est soit enclavé, soit cher à viabiliser, ou invendable.

Pour les 12.000 m2, il faut que la commune approuve le permis de lotir qui sera introduit.

A ce stade, nous n'avons, non plus, aucune information ni garantie sur les prescriptions urbanistiques et techniques qui pourraient être imposées par la commune et la région.

L'ensemble de ces prescriptions pourraient modifier la valeur des lots.

Resterait environ 12.000 m2, valorisé à un prix de 100,00 € / m2.

La valeur des terrains est ainsi estimée à 1.200.000,00 €.

La société IMMOBILIERE DU FAWEUX en détient désormais 50% [après la scission qui doit intervenir le 1er juillet prochain].

☐ Bâtiment Space

En ce qui concerne le bâtiment "Space Veranda", situé à Barchon, la localisation est intéressante.

Par contre, parmi les éléments défavorables, on notera :

☐ baux locatifs avec des valeurs locatives inférieures aux valeurs de marché ;

☐ gestion des charges mal conçue ;

☐ plus entretenu depuis plusieurs années,

☐ bureaux à l'abandon, nécessitant un rafraichissement en profondeur ;

☐ portes sectionnelles plus aux normes ;

☐ ensemble des peintures défraîchies ;

☐ ensemble de l'asphalte des abords et parkings à remplacer.

La valeur de l'entrepôt est ainsi estimée à 1.400.000,00 €.

☐ Appartement St-Paul

L'appartement situé rue St-Paul à Liège est idéalement situé.

Il a par contre un très mauvais PEB et ne dispose pas de parking.

Il dispose juste de 2 emplacements en location, sans garantie d'emplacement.
Par ailleurs, l'accès à l'appartement n'est pas possible directement du parking.
La valeur de l'appartement est ainsi estimée à 650.000,00 €.

La valeur globale des immeubles s'établit donc à :2.650.000,00 €.

5.3.3.Valorisation sur base des fonds propres et des plus-values latentes

En pratique, la valeur de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEX sera déterminée comme suit :

Fonds propres : 857.399,65€

Plus-values latentes : 1.660.373,92€

Impôts latents : 207.546.74€

Valeur patrimoniale / intrinsèque : 2.310.226,83€

5.3.4. Valeur de l'action IMMOBILIERE DU FAWEX

Le capital de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEX est représenté par 400 actions.

La VALEUR D'UNE ACTION est donc estimée à :

= 2.677.212,69 € / 400 = 5.775,57 €

5.4.VALORISATION DE C.G. INVEST

5.4.1.Valeur comptable des immeubles

La valeur nette comptable des immeubles au 31.12.2023 s'établit à 2.921.107,99 €.

5.4.2.Valeur de marché, valeur estimée des immeubles

La valeur globale des immeubles s'établit à 5.346.000,00€.

5.4.3.Valorisation sur base des fonds propres et des plus-values latentes

n pratique, la valeur de la s.a. C.G. INVEST sera déterminée comme suit :

Fonds propres : 1.923.592,76€

Plus-values latentes : 2.424.892,01€

Impôts latents : 303.111,50€

Valeur patrimoniale / intrinsèque : 4.4045.373,27€

5.4.4.Valeur de l'action C.G. INVEST

Le capital de la s.a. C.G. INVEST est représenté par 2.500 actions.

La VALEUR D'UNE ACTION est donc estimée à :

= 4.045.373,27 € / 2.500 = 1.618,15 €

5.5. RAPPORT D'ECHANGE C.G. INVEST / IMMOBILIERE DU FAWEX

Sur base du tableau repris ci-dessous, le rapport d'échange pour la fusion IMMOBILIERE DU FAWEX & C.G. INVEST s'établit à 25 actions C.G. INVEST contre 7 actions nouvelles d'IMMOBILIERE DU FAWEX.

En arrondissant, nous avons retenu la création de 700 nouvelles actions de la société IMMOBILIERE DU FAWEX.

6. MODALITES DE REMISE DES ACTIONS DE LA S.R.L. IMMOBILIERE DU FAWEX

Les sociétés impliquées dans les fusions par absorptions envisagées sont toutes intégralement détenues par la société de type "holding" SIGAM.

Ainsi, le rapport d'échange dont question au point V. ci-avant représente une importance toute relative. Les actions émises par la société absorbante, la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEX, en échange des actions de la société C.G. INVEST sera remise à l'actionnaire unique, la s.a. SIGAM.

Conformément aux dispositions du Code des Sociétés et Associations, "les associés ou les actionnaires des sociétés dissoutes deviennent associés ou actionnaires des sociétés bénéficiaires" [art. 12:13, al. 1er, 2° C.S.A.].

FUSION PAR ABSORPTION DE LA S.A. C.G. INVEST PAR LA S.R.L. IMMOBILIERE DU FAWEX

Les actions nouvelles émises par la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEX en échange des actions de la s.a. C.G. INVEST sont des actions ordinaires, sans valeur nominale, sans droits spéciaux et sans catégories différentes. Elles sont nominatives.

Les sociétés concernées n'ont pas émis d'autres titres que les actions représentatives du capital.

Endéans les 7 jours de l'acte notarié de fusion des sociétés IMMOBILIERE DU FAWEX et C.G. INVEST, par absorption de C.G. INVEST par IMMOBILIERE DU FAWEX, ces nouvelles actions nominatives seront inscrites dans le registre des actions de la société IMMOBILIERE DU FAWEX, au nom de l'actionnaire unique de la société C.G. INVEST, soit la s.a. SIGAM, selon le rapport d'échange dont question au point V. ci-avant.

Conformément aux pouvoirs accordés [cf. point XV. du présent projet de fusion], les administrateurs des sociétés impliquées s'engagent à mettre tout en œuvre pour que cette inscription soit effectuée dès après l'acte notarié de fusion, dans le même délai de 7 jours.

7. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES AUX ACTIONS DE LA S.R.L. IMMOBILIERE DU FAWEUX ATTRIBUEES EN ECHANGE

Ces actions nouvelles attribuées aux actionnaires de la société C.G. INVEST donnent droit aux dividendes à partir du 1er janvier 2024.

Dans la mesure où la société absorbante reprend les actifs et passif, résultats, droits et engagements des sociétés absorbées à partir du 1er janvier 2024, et que le résultat reporté de la société absorbée au 1er janvier 2024 bénéficie à la société absorbante, il est convenu que le droit aux dividendes des nouvelles actions émises dans le cadre de la fusion par absorption rétroagit au 1er janvier 2024.

En ce qui concerne le droit de vote, ces nouvelles actions donnent droit au vote à partir de la date de création.

LA S.A. C.G. INVEST

Dans la mesure où la société absorbante reprend les actifs et passif, résultats, droits et engagements de la s.a. C.G. INVEST à partir du 1er janvier 2024, et que le résultat reporté de cette société au 1er janvier 2024 bénéficie à la société absorbante, il est convenu que le droit aux dividendes rétroagit au 1er janvier 2024.

En ce qui concerne le droit de vote, ces nouvelles actions donnent droit au vote à partir de la date de création.

8. DROITS ATTRIBUES AUX ACTIONNAIRES DES SOCIETES ABSORBEES

Dans le cadre de la fusion par absorption envisagée, aucun droit particulier n'est attribué aux actionnaires de la société absorbée.

Dans le cadre de la fusion de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX par absorption de la s.a. C.G. INVEST, le rapport d'échange et l'attribution de nouvelles actions de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX en échange des actions de la s.a. C.G. INVEST ont été déterminés ci-avant, aux points V. à VII. du présent projet de fusion.

Outre les actions de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX attribuées en échange des actions de la s.a. C.G. INVEST, aucun autre droit ou avantage n'a été octroyé aux actionnaires de la s.a. C.G. INVEST

9. DATE D'EFFET COMPTABLE DE LA FUSION

Il est proposé de procéder à ladite fusions sur base de la situation comptable de la société absorbée au 31 décembre 2023.

La date d'effet comptable de cette opération de restructuration [la fusion par absorption visée dans le cadre du présent projet de fusion] est dès lors fixée au 1er janvier 2024. C'est à cette date [le 31 décembre 2023 à minuit, ou le 1er janvier à 0h] que toutes les opérations effectuées par la société absorbée sont reprises et censées avoir été accomplies par ou au profit de la société absorbante.

Ainsi que cela a été signalé précédemment, la fusion sera réalisée sur base de la situation comptable de la société absorbée C.G. INVEST arrêtée au 31 décembre 2023.

Toutes les opérations réalisées depuis le 1er janvier par la société s.a. C.G. INVEST, société absorbée, seront donc considérées comme ayant été accomplies au profit ou à la perte exclusif de la société absorbante, la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX.

Conformément aux dispositions légales applicables en la matière, la société absorbante, la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX, reprendra l'ensemble des avoirs et dettes, droits et engagements de la s.a. C.G. INVEST au 1er janvier 2024.

10. DATE DE CLOTURE DES COMPTES DE LA SOCIETE ABSORBEE

La fusion entre les sociétés IMMOBILIERE DU FAWEUX par absorption de la société C.G. INVEST intervient donc sur base de la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2024, avec un effet au 1er janvier 2024.

Conformément à l'article 12:35, alinéa 2 C.S.A., les comptes de la s.a. C.G. INVEST pour la période débutant le 1er janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2023 sera établie par l'organe d'administration de la société C.G. INVEST.

Ces comptes ont été soumis pour approbation à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de la société C.G. INVEST dans la mesure où la fusion sera réalisée après la date d'approbation des comptes annuels de C.G. INVEST, à savoir le troisième vendredi du mois de mai.

11. EMOLUMENTS ATTRIBUES AUX COMMISSAIRES, REVISEUR D'ENTREPRISES OU EXPERT-COMPTABLE EXTERNES

La fusion envisagée l'est à la condition "d'unanimité", à savoir que tous les actionnaires et les titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la fusion en ont décidé ainsi.

Il peut aisément se concevoir que la fusion par absorption envisagée sera approuvée à l'unanimité dans la mesure où les actionnaires de chacune des sociétés sont identiques, à savoir la s.a. SIGAM, et qu'ils sont actionnaires uniques de chacune des sociétés impliquées dans la fusion.

Par ailleurs, les organes d'administration [en personne physique] sont les mêmes que les actionnaires indirects de SIGAM [la personne physique Christophe GEOFFROY].

Dès lors, les dispositions des articles 12:25, alinéa 2 et 12:26, § 1er dernier alinéa C.S.A. pourront être appliquées, à savoir que les organes de gestion de chacune des sociétés appelées à fusionner ne doivent pas rédiger de rapport sur le projet de fusion.

Il est va de même du rapport de l'organe de contrôle [le commissaire, ou un reviseur d'entreprise ou un expert-comptable externe].

Compte tenu des éléments invoqués ci-dessus, à savoir l'absence de rapport de l'organe de gestion, et de l'organe de contrôle, aucun commissaire, ni reviseur d'entreprises, ni expert-comptable externe ne sera désigné pour établir un rapport sur le projet de fusion.

La question des émoluments du commissaire, d'un reviseur d'entreprises, ou d'un expert-comptable externe, est dès lors sans objet.

12. AVANTAGES PARTICULIERS AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIÉTÉS APPELÉES À FUSIONNER

Les dispositions exposées au point XI. ci-avant peuvent être reprises au présent chapitre.

Les dispositions des articles 12:25, alinéa 2 et 12:26, § 1er dernier alinéa C.S.A. pourront être appliquées, à savoir que les organes de gestion de chacune des sociétés appelées à fusionner ne doivent pas rédiger de rapport sur le projet de fusion, dès lors que la condition "d'unanimité" est respectée, à savoir que tous les actionnaires et les titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la fusion en ont décidé ainsi.

Il peut aisément se concevoir que la fusion par absorption envisagée sera approuvée à l'unanimité dans la mesure où les actionnaires de chacune des sociétés sont identiques, à savoir la s.a. SIGAM.

Compte tenu des éléments invoqués ci-dessus, à savoir l'absence de rapport de l'organe de gestion, aucune formalité particulière ne sera effectuée par l'organe de gestion, outre la rédaction du présent projet de fusion.

La question des émoluments de l'organe d'administration est dès lors sans objet.

Aucun avantage particulier ne sera accordé dans le cadre de la fusion aux organes d'administration ni de la société absorbante, ni de la société absorbée.

13. DROIT DES SOCIÉTÉS

Outre les dispositions déjà citées dans le corps du présent document, le projet de fusion commun entre les sociétés appelées à fusionner, nous tenons à rappeler, pour autant que de besoin, quelques dispositions du Code des Sociétés et Associations, de manière à informer les organes d'administration et les actionnaires des diverses sociétés impliquées, IMMOBILIERE DU FAWEUX et C.G. INVEST.

L'objectif n'est pas d'être exhaustif et de reprendre toutes les dispositions du Code mais d'insister sur certaines d'entre elles qui nous paraissent importantes dans le cadre de la présente opération de fusion.

13.1. PROCEDURE "SIMPLIFIEE"

Dans le cadre d'une fusion par absorption, le Code précise les mentions qui doivent être mentionnées dans le projet de fusion [art. 12:24 C.S.A.].

Complémentairement à ce projet de fusion, les organes d'administration de chaque société sont censés établir un rapport dans lequel ils justifient notamment de l'opportunité de l'opération, des conditions, des modalités et des conséquences de la fusion.

En sus de ce rapport de l'organe d'administration, le commissaire-reviseur, ou un reviseur d'entreprises, ou un expert-comptable externe doit établir un rapport écrit sur le projet de fusion, et principalement sur les méthodes d'évaluation des sociétés et le rapport d'échange ainsi déterminé.

D'une part, nous nous permettons de signaler que le présent projet de fusion a été établi de manière complète, en vue de présenter un maximum d'informations sur les opérations projetées et de manière transparente.

D'autre part, le Code des Sociétés prévoit la possibilité de renoncer à ces rapports "si tous les associés ou actionnaires et les titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la fusion en ont décidé ainsi" [articles 12:25, al. 2 et 12:26, § 1er, dernier al. C.S.A.].

Il s'agit de ce qui est communément appelé "la fusion à l'unanimité".

Compte tenu de l'identité au niveau des organes de gestion et de l'actionnariat indirect des sociétés, nous pouvons plus qu'aisément concevoir que les Assemblées Générales Extraordinaires de fusion se prononceront à l'unanimité et feront en sorte que toutes les actions soient présentes.

13.2. ABSENCE DE SITUATION COMPTABLE INTERMEDIAIRE

Si le projet de fusion est postérieur de 6 mois au moins à la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels, les actionnaires sont en droit d'obtenir un état comptable clôturé à moins de 3 mois avant la date du projet de fusion [art. 12:28 ; § 2, al. 1, 5° C.S.A.].

Si la même condition d'unanimité, tel qu'expliquée au point 13.1. ci-avant, est remplie, cette obligation d'établir une situation comptable intermédiaire peut être volontairement omise [art. 12:28, § 2, dernier al. C.S.A.].

13.3. LES ASSEMBLEES GENERALES DE FUSION

Compte tenu des récentes modifications en droit des sociétés, et l'introduction d'un nouveau code des sociétés, nous proposons que soient mentionnés à l'ordre du jour de ces Assemblées Générales Extraordinaires les points suivants :

- ☐ la fusion des sociétés, dont question dans le présent projet de fusion ;
- ☐ la re-composition du Conseil de Gérance de la société absorbante ;
- ☐ la ré-écriture, ou coordination de l'objet social d'IMMOBILIERE DU FAWÉUX ;
- ☐ une revue intégrale des statuts d'IMMOBILIERE DU FAWÉUX en vue de mettre ces derniers en conformité avec le nouveau Code des Sociétés et Associations, et ce dès à présent.

13.4. LES CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE DE CES ASSEMBLEES GENERALES

La loi requiert un double quorum en vue de valider l'opération de fusion par les Assemblées Générales Extraordinaires [art. 12:30, § 1er C.S.A.] :

- ☐ un quorum de présences : la moitié au moins du capital social doit être présente ou représentée ;
- ☐ les $\frac{2}{3}$ au moins des voix présentes doivent se prononcer en faveur de l'opération de fusion.

Comme indiqué précédemment, ces Assemblées Générales Extraordinaires se prononceront à l'unanimité.

14 REGIME FISCAL

La fusion par absorption sera réalisée sous le régime fiscal de l'exonération /immunisation, aussi appelé "principe de neutralité".

14.1. SOUS L'ANGLE DE L'IMPOT DES SOCIETES

La fusion par absorption à intervenir sera régie par les articles 210 à 212 du Code des Impôts sur les Revenus [en abrégé ci-après C.I.R.].

L'article 211 C.I.R. organise la neutralité fiscale pour les opérations de fusion et de scission réalisées conformément au droit des sociétés sous certaines conditions et dans la mesure où les apports sont rémunérés par des actions ou parts nouvelles.

L'immunisation fiscale est accordée à condition que les exigences suivantes soient rencontrées :

- ☐ la société absorbante ou bénéficiaire doit être une société résidente, ce qui est le cas ;
- ☐ l'opération répond au prescrit de l'article 183bis C.I.R., à savoir l'opération ne peut avoir comme objectif principal ou comme un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscales.

Le fait que l'opération n'est pas effectuée pour des motifs économiques valables, tels que la restructuration ou la rationalisation des activités des sociétés participant à l'opération, permet de présumer, sauf preuve contraire, que cette opération a comme objectif principal ou comme un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscales.

14.2. SOUS L'ANGLE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

La fusion à intervenir sera régie par l'exonération en matière de droits d'enregistrement conformément aux dispositions des articles 117 et 120, alinéa 3 du Code des Droits d'Enregistrement.

14.3. SOUS L'ANGLE DE LA T.V.A

La fusion à intervenir sera régie par l'exonération de la t.v.a. conformément aux dispositions des articles 11 et 18, § 3 du Code T.V.A.

15. POUVOIRS

Quelques informations et renseignements divers quant aux organes d'administration et leurs pouvoirs, dans chaque société respective.

15.1. LES ORGANES DE GESTION / D'ADMINISTRATION

Conformément au point 1.1.2. du présent projet de fusion, les organes d'administration des sociétés intervenantes à la fusion sont les suivants :

Immobilier du Faweux

s.a. SIGAM, représentée par son Administrateur unique et Représentant permanent Christophe GEOFFROY

C.G. Invest

s.a. SIGAM, représentée par son Administrateur unique et Représentant permanent Christophe GEOFFROY

Les statuts de IMMOBILIERE DU FAWEUX précisent, à l'article 11 des statuts, que, s'il n'y a qu'un seul administrateur, la totalité des pouvoirs d'administration lui est attribuée. En cas de pluralité d'administrateur, chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, sous réserve de ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale. Chaque administrateur représente la société à l'égard des tiers et en justice.

Est administrateur de la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX, au 1er juillet 2024 [dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire de scission de la société IMMOBILIERE DU FAWEUX fixée au 1er juillet, le second administrateur, la s.a. COMBO souhaite se retirer et démissionner de son poste d'administrateur], la s.a. C.G. INVEST, elle-même représentée par la s.a. SIGAM, elle-même représentée par son administrateur unique et représentant permanent, Christophe GEOFFROY.

Ce dernier représente la société IMMOBILIERE DU FAWEUX et est dès lors signataire du présent projet de fusion pour la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX.

Les statuts de C.G. INVEST précisent, aux articles 11, 12 et 14 des statuts, que la société est administrée par un administrateur unique. Le consentement de l'administrateur unique est exigé pour toute modification de statuts. Tous les actes qui engagent la société, en justice et dans tous les actes, sont valables s'ils sont signés par l'administrateur unique

Est administrateur unique de la s.a. C.G. INVEST au 1er juillet 2024 la s.a. SIGAM, elle-même représentée par son administrateur unique et représentant permanent, Christophe GEOFFROY.

Ce dernier représente la société C.G. INVEST et est dès lors signataire du présent projet de fusion pour la s.a. C.G. INVEST.

15.2. DEPOT AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE PUBLICATION AUX ANNEXES DU MONITEUR BELGE

Les organes d'administration de chacune des sociétés s'engagent à déposer le présent document au Greffe du Tribunal de Commerce de Liège dans les plus brefs délais. Les Assemblées Générales Extraordinaires de fusion ne pourront intervenir au plus tôt que 6 semaines après la date du présent projet de fusion.

Dans ce cadre, les organes d'administration des sociétés impliquées dans la fusion donnent pouvoir à Philippe DUYCKAERTS, Conseil financier, rue Général Norstad n° 24 à 46541 Battice, avec pouvoir d'agir séparément et de subdélégation, en vue d'effectuer le dépôt du projet de fusion, ainsi que sa publication aux Annexes du Moniteur Belge.

15.3. CONVOCATION DES ASSEMBLEES GENERALES DE FUSION

Les Assemblées Générales Extraordinaires de fusion sont proposées dans le courant du mois d'août 2024.

15.4. RE-COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Suite à la fusion des sociétés IMMOBILIERE DU FAWEUX et C.G. INVEST, l'organe d'administration de la société IMMOBILIERE DU FAWEUX après fusion devra être re-composé par rapport à sa situation actuelle.

Il est proposé de composer l'organe d'administration de la manière suivante :

Immobilier du Faweux

s.a. SIGAM,

représentée par son Administrateur unique et Représentant permanent Christophe GEOFFROY

A propos des pouvoirs de gestion et pouvoirs de signature, une discussion interviendra entre les gérants, par ailleurs actionnaires de manière indirecte de la société IMMOBILIERE DU FAWEUX, afin de déterminer, pour les Assemblées Générales Extraordinaires de fusion, ces pouvoirs et d'éventuelles limitations de pouvoirs.

15.5. DENOMINATION DE LA SOCIETE ABSORBANTE APRES FUSION

Suite à la fusion des sociétés IMMOBILIERE DU FAWEUX et C.G. INVEST, la société absorbante, la s.r.l. IMMOBILIERE DU FAWEUX changera de dénomination.

Elle s'appellera désormais C.G. INVEST.

Fait à Esneux, en 3 exemplaires, le 28 juin 2024.

s.a. CG INVEST

Administrateur

représentée par la s.a. SIGAM

elle-même représentée par son représentant permanent

Christophe GEOFFROY

s.a. SIGAM

Administrateur

représentée par son représentant permanent

Christophe GEOFFROY