

Volet B

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

Réservé
au
Moniteur
belge

24357674



Déposé
08-02-2024

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 12/02/2024 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0805519870

Nom

(en entier) : **Orizio Re**

(en abrégé) :

Forme légale : Société anonyme

Adresse complète du siège Chaussée de Haecht 1470
: 1130 Bruxelles

Objet de l'acte : DIVERS

**Projet commun d'opération assimilée À une scission par absorption entre ORIZIO RE SA
comme SOCIÉTÉ Absorbante et SABCA SA comme SOCIÉTÉ à Scinder partiellement
17 JANVIER 2024**

Ce PROJET COMMUN D'OPÉRATION ASSIMILÉE À UNE SCISSION PAR ABSORPTION (le «
Projet de Scission ») est rédigé par :

- le conseil d'administration de **SABCA SA** ayant son siège à 1130 Bruxelles, Chaussée de Haecht 1470, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles, section francophone) sous le numéro **0405.770.992** (la « **Société à Scinder Partiellement** ») ;

- le conseil d'administration de **ORIZIO RE SA** ayant son siège 1130 Bruxelles, Chaussée de Haecht 1470, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles, section francophone) sous le numéro **0805.519.870** (la « **Société Absorbante** ») ;

Le présent document, sous signature privée, a été rédigé, conformément aux articles 12 :8, 1° et 12 :59 et suivants du Code des Sociétés et des Associations en vue de procéder à l'opération assimilée à une scission par absorption de la Société à Scinder Partiellement par la Société Absorbante.

Le présent document remplace le projet de scission publié antérieurement au *Moniteur belge* en date du 25 octobre 2023 (pour la Société à Scinder Partiellement) et du 26 octobre 2023 (pour la Société Absorbante).

1. DESCRIPTION DE L'opération assimilée À une scission par absorption

L'opération assimilée à une scission par absorption s'effectuera par le transfert (par le biais d'un apport) des actifs et passif immobiliers qui sont situés à Haren de la Société à Scinder Partiellement à la Société Absorbante, sans que la Société à Scinder Partiellement ne cesse d'exister et ce, conformément à l'article 12 :8, 1° du Code des Sociétés et des Associations (la « **Scission Partielle** »).

La Scission Partielle se caractérisera par l'attribution d'actions nouvelles, en rémunération de l'apport, à l'actionnaire unique de la Société à Scinder Partiellement, à savoir la SRL Orizio, ayant son siège à Woluwe-Saint-Lambert (1200 Bruxelles), Avenue Emmanuel Mounier 2, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles, section francophone) sous le numéro 0748.658.173, qui est également actionnaire unique de la Société Absorbante (« **ORIZIO** »).

2. MENTIONS PREVUES PAR L'ARTICLE 12 :59 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

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").

1° La forme légale, la dénomination, l'objet et le siège des sociétés participant à la Scission Partielle (article 12 :59, 1° CSA)

1. La Société à Scinder Partiellement

La société anonyme Société Anonyme Belge de Constructions Aéronautiques, en abrégé S.A.B.C.A. ou SABCA, ayant son siège à 1130 Bruxelles, Chaussée de Haecht 1470, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles, section francophone) sous le numéro 0405.770.992.

Dont l'objet est le suivant :

« La société a pour objet la fabrication, la réparation, la transformation, l'entretien, la vente et la location de matériel aéronautique de toute espèce, ce terme comprenant non seulement les aéronefs et parties d'aéronefs, mais encore tous véhicules et bateaux dont le dispositif propulseur prend appui sur l'air, de tout matériel aérospatial et de tout matériel électronique de défense, leurs composants et accessoires, ainsi que le matériel et les matériaux généralement quelconques à mettre en œuvre pour assurer le bon fonctionnement des appareils ci-dessus ; accessoirement, tous achat, vente, fabrication, transformation, réparation et entretien.

La société peut prendre ou acquérir tous brevets ou licences se rapportant à ses exploitations, s'intéresser notamment par voie d'apports, de fusion, de souscription de titres ou de toute autre manière dans toutes entreprises, associations ou sociétés dont l'objet est similaire, analogue, connexe ou simplement utile à la réalisation de son objet social et d'une manière générale faire toutes opérations commerciales, industrielles et financières se rapportant directement ou indirectement, en tout ou en partie, à son but social tel qu'il est déterminé ci-dessus ou qui seraient susceptibles d'en faciliter ou d'en favoriser la réalisation. »

Elle est dénommée aux termes des présentes la « **Société à Scinder Partiellement** ».

1. La Société Absorbante

La société anonyme ORIZIO RE, ayant son siège à 1130 Bruxelles, Chaussée de Haecht 1470, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles, section francophone) sous le numéro 0805.519.870.

Dont l'objet est le suivant :

« La société a pour objet, en Belgique ou à l'étranger, la formation, la mise en valeur et la gestion d'un patrimoine immobilier. La société a pour objet la création, la modification, l'acquisition et l'aliénation de tous droits réels, personnels et/ou sui generis se rapportant à tous biens immeubles, de quelque nature qu'ils soient, leur gestion, tous travaux de construction et toutes activités de soutien de bâtiments, toutes activités de nettoyage et tous services d'aménagement paysager par rapport à ces biens. Elle pourra passer et accorder des financements, tels que prêts, crédits ou opérations similaires. Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou de nature à en favoriser la réalisation et le développement. Elle pourra participer par voie d'apport, de souscription, cession, participation, fusion, intervention financière ou autrement dans toutes entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger. La société peut se porter caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements de tiers, entre autres en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris son fonds de commerce. »

Elle est dénommée aux termes des présentes la « **Société Absorbante** ».

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

Il est rappelé que l'actionnariat de la Société à Scinder Partiellement est identique à l'actionnariat de la Société Absorbante, les actions dans les deux sociétés étant détenues par leur actionnaire unique ORIZIO.

La Société Absorbante émettra un certain nombre d'actions nouvelles (« **Actions Nouvelles** »). Dans

ce contexte, il est proposé que l'actionnaire unique de la Société à Scinder Partiellement recevra 1 action de la Société Absorbante pour chaque action de la Société à Scinder Partiellement, sauf décision contraire ultérieure. Il n'y a pas de soulte en espèces. Les actions de la Société à Scinder Partiellement étant entre les mains d'un seul actionnaire, celui-ci recevra par ailleurs toutes les Actions Nouvelles.

3° Les modalités de remise des actions de la Société Absorbante (article 12 :59, 3° CSA)

Les Actions Nouvelles sont des actions nominatives et ont les mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces Actions Nouvelles reviendront à ORIZIO, l'actionnaire actuel de la Société à Scinder Partiellement conformément au rapport d'échange d'actions repris au point 2° du présent Projet de Scission.

Les Actions Nouvelles seront inscrites dans le registre des actions de la Société Absorbante dès la réalisation de la Scission Partielle du point de vue juridique. Son organe d'administration en délivrera un certificat à l'actionnaire unique de la Société à Scinder Partiellement.

4° La date à partir de laquelle les Actions Nouvelles donnent le droit de participer aux bénéfices ainsi que toute modalité particulière relative à ce droit (article 12 :59, 4° CSA)

Les Actions Nouvelles donnent le droit de participer aux bénéfices à partir de la date de leur émission. Il n'y a pas de modalité particulière relative à ce droit.

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

Les opérations de la Société à Scinder Partiellement sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante avec effet au 1er janvier 2024.

6° Droits attribués par la Société Absorbante à l'actionnaire unique de la Société à Scinder Partiellement s'il a des droits spéciaux et aux titulaires de titres autres que des actions ou les mesures proposées à leur égard (article 12 :59, 6° CSA)

ORIZIO n'a pas de droits spéciaux dans la Société à Scinder Partiellement et la Société à Scinder Partiellement n'a pas émis d'autres titres que des actions.

7° émoluments attribués au commissaire pour la rédaction du rapport prévu à l'article 12:62 CSA (article 12 :59, 7° CSA)

Vu l'absence de problématique quant à la détermination de la valeur du transfert devant intervenir en valeur de continuité comptable, et vu l'absence de problématique de rapport d'échange, vu que l'actionnariat ne change pas, il sera proposé à l'assemblée générale de renoncer au rapport de commissaire conformément à l'article 12 :62, §1 dernière section du Code des Sociétés et des Associations.

Il est donc proposé à l'actionnaire unique des sociétés participant à la Scission Partielle de ne pas appliquer cet article mais ceci sans préjudice du fait que le commissaire de la Société Absorbante doit établir un rapport sur l'apport en nature en application des articles 7 :179 et 7 :197 du Code des Sociétés et des Associations.

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

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux administrateurs de la Société à Scinder Partiellement ou de la Société Absorbante.

9° Description et la répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Absorbante (article 12 :59, 9° CSA)

Dans le cadre de la Scission Partielle, la Société à Scinder Partiellement transférera à la Société Absorbante les éléments du patrimoine actif et passif se rapportant aux immeubles situés sur le site de Haren tels que ces éléments sont décrits en **Annexe 1** (les « **Actifs Scindés** »).

L'Annexe 2 au Projet de Scission reprend le bilan informatif à la date du 31 décembre 2022, faisant apparaître, à des fins comptables, les actifs attribués à la Société Absorbante conformément au Projet de Scission. Ce bilan n'a qu'une valeur informative.

9.1 Accords de cession des contrats

Certains des accords conclus par la Société à Scinder Partiellement et relatifs aux Actifs Scindés contiennent des dispositions exigeant qu'une cession de l'accord soit soumise à l'approbation de la contrepartie concernée. La Société Absorbante cherchera à obtenir ces approbations avant la date des assemblées générales extraordinaires des actionnaires de la Société à Scinder Partiellement et de la Société Absorbante, qui seront invités à approuver la Scission Partielle conformément au présent Projet de Scission. Si cette approbation est obtenue au plus tard à la date des assemblées générales extraordinaires susmentionnées, l'accord concerné fera partie de l'actif et du passif à transférer dans le cadre de la Scission Partielle. Si cette approbation n'est pas obtenue au plus tard à la date des assemblées générales extraordinaires susmentionnées, la Société à Scinder Partiellement restera la partie contractante et le contrat en question ne sera pas légalement transféré à la Société Absorbante à la suite de la Scission Partielle. Toutefois, la Société à Scinder Partiellement demandera l'approbation dès que possible après la date des assemblées générales extraordinaires susmentionnées, après quoi le(s) contrat(s) concerné(s) sera(ont) transféré(s) contractuellement à la Société Absorbante.

9.2 Certificats de sol

Compte tenu du fait que, dans le cadre de la Scission Partielle, des biens immobiliers feront également partie des Actifs Scindés, la Société à Scinder Partiellement a, en ce qui concerne les biens immobiliers qui font partie des Actifs Scindés, des certificats de sol demandés à Bruxelles Environnement, lesquels sont repris en Annexe 3.

Le contenu des certificats de sol se lit comme suit :

N° de parcelle 21821_C_0132_R_000_00

« Une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle a déjà été réalisée. Cependant, il existe une (nouvelle) présomption de pollution sur le terrain, liée à une activité à risque qui perdure ou qui n'a pas été (entièrement) visée par la procédure déjà réalisée. Une reconnaissance de l'état du sol doit donc être réalisée avant toute aliénation de droits réels (par ex. : vente) ou cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque. Celle-ci est à charge du titulaire de droits réels ou du cédant du permis. Attention : certains faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol. »

Sachez que des dispenses de cette obligation existent. Plus d'info, voir notre site web www.environnement.brussels/soldispense.

En outre, la parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci. Une fois la nouvelle reconnaissance de l'état du sol déclarée conforme ou qu'une dispense de cette obligation a été obtenue, l'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement en cours et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant SABCA ;*
- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol*
- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.*

Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants). »

N° de parcelle 21821_C_0080_W_004_00

« Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.

Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre

obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol. »

10° Répartition aux actionnaires de la Société à Scinder Partiellement des actions de la Société Absorbante ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée (article 12 :59, 10° CSA)

La Scission Partielle qui fait l'objet du présent Projet de Scission sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire de la Société à Scinder Partiellement.

Des Actions Nouvelles seront émises conformément aux points 2 et 3 ci-avant en rémunération des apports.

Les actions de la Société à Scinder Partiellement étant entre les mains d'un seul actionnaire, ORIZIO, celui-ci recevra par ailleurs toutes les Actions Nouvelles.

3. INFORMATION

1° Dépôt au greffe et publication

Chacune de la Société à Scinder Partiellement et de la Société Absorbante déposent ou feront déposer ce Projet de Scission au greffe du Tribunal de l'Entreprise compétent au plus tard six (6) semaines avant la date des assemblées générales extraordinaires susmentionnées et publieront ou rendront publique ce Projet de Scission au Moniteur belge. À cette fin :

- le conseil d'administration de la Société à Scinder Partiellement confère tous pouvoirs au Notaire Kim Lagae, Kim Lagae Notaire SRL/ Kim Lagae Notaris BV, rue Royale 55 bte 4 à 1000 Bruxelles, avec faculté de substitution, ou à Me Charles Dumont de Chassart, ou tout avocat du cabinet DLA Piper UK LLP, Rue aux Laines, 70 à 1000 Bruxelles, pour déposer ce Projet de Scission, et signer et déposer les formulaires ad hoc, au greffe du Tribunal de l'Entreprise en vue de la publication du présent Projet de Scission ; et

- le conseil d'administration de la Société Absorbante confère tous pouvoirs au Notaire Kim Lagae, Kim Lagae Notaire SRL/ Kim Lagae Notaris BV, rue Royale 55 bte 4 à 1000 Bruxelles, avec faculté de substitution, ou à Me Charles Dumont de Chassart, ou tout avocat du cabinet DLA Piper UK LLP, Rue aux Laines, 70 à 1000 Bruxelles, pour déposer ce Projet de Scission, et signer et déposer les formulaires ad hoc, au greffe du Tribunal de l'Entreprise en vue de la publication du présent Projet de Scission.

4. RÉGIME FISCAL

Les organes d'administration de la Société à Scinder Partiellement et de la Société Absorbante déclarent qu'il est prévu que la Scission Partielle ait lieu sous le régime de neutralité fiscale conformément aux articles 211, 212 et 213 du Code des impôts sur les revenus 1992. La Scission Partielle proposée suivra l'application des articles 115, 115bis et 120 du Code des droits d'enregistrement et de l'article 44, § 3, 1° a) du Code de la TVA.

Le présent Projet de Scission est établi en huit exemplaires (quatre exemplaires en français et quatre exemplaires en néerlandais) à savoir un pour les archives de la Société à Scinder Partiellement, un pour les archives de la Société Absorbante, deux aux fins de dépôt et un pour le notaire instrumentant. La Société à Scinder Partiellement et la Société Absorbante confirment que la date de ce Projet de Scission sera considérée comme étant la date à laquelle toutes les personnes mentionnées ont signé ce Projet de Scission.

(Suivent les signature)

Annexe 1 : Description et répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Absorbante

Annexe 2 : Bilan informatif

Annexe 3 : Certificats sols

Annexe 1 - Description précise des éléments du patrimoine actif et passif

1. Patrimoine actif

A.

Un complexe immobilier d'atelier de construction (composé de plusieurs bâtiments) érigé sur et avec terrain sis chaussée de Haecht 1470, Haren cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section C numéro 132 R P0000 pour une superficie de 7 hectares 28 ares 40 centiares, **À L'**

EXCEPTION de

1. une partie de la toiture de plusieurs bâtiments composant l'Atelier de construction, à savoir sur :

- zone 1-1 d'une superficie de 3 ares
- zone 1-2 d'une superficie de 1 are 04 centiares
- zone 1-3 d'une superficie de 34 centiares
- zone 1-4 d'une superficie de 2 ares 57 centiare
- zone 1-5 d'une superficie de 24 centiares
- zone 1-6 d'une superficie de 1 are 06 centiares
- zone 1-7 d'une superficie de 7 ares 94 centiares
- zone 1-8 d'une superficie de 2 ares 65 centiares
- zone 1-9 d'une superficie de 5 ares 87 centiares
- zone 1-10 d'une superficie de 3 ares 96 centiares
- zone 1-11 d'une superficie de 4 ares 10 centiares
- zone 1-12 d'une superficie de 8 ares 78 centiares
- zone 1-13 d'une superficie de 2 ares 80 centiares
- zone 2-1 d'une superficie de 11 ares 28 centiares
- zone 2-2 d'une superficie de 2 ares 55 centiares
- zone 2-3 d'une superficie de 3 ares 33 centiares
- zone 2-4 d'une superficie de 11 ares 31 centiares
- zone 2-5 d'une superficie de 10 ares 18 centiares
- zone 2-6 d'une superficie de 11 ares 90 centiares
- zone 2-7 d'une superficie de 2 ares 80 centiares
- zone 2-S d'une superficie de 1 ares 37 centiares
- zone 3-1 d'une superficie de 17 ares 43 centiares

Lesdites zones ayant respectivement les identifiants parcellaires suivants : C 0132 R P0001 à C 0132 R P0013 et C 0132 R P0015 à C 0132 R P0023.

PLAN

Telles que les zones d'implantation dont question ci-avant sont plus amplement décrites aux plans dressés par Monsieur Jonathan PILONETTO, géomètre-expert assermenté, en date des 16 juillet 2019 et 20 septembre 2019 (plan vue d'ensemble, plan zone 1, plan zone 2 et plan zone 3).

Lesdits plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation du service de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et porte le numéro de référence 21821-10300. Une copie de ces plans sont restés annexés à l'acte reçu par le notaire François MARCELIS, à Bruxelles, le 15 février 2021, transcrit au bureau sécurité juridique de Bruxelles 3 sous la formalité 50-T-19/02/2021-02300.

2. le droit de superficie constitué en faveur de la société anonyme POWER 2 GREEN, numéro d'entreprise 0662.746.164 aux termes d'un acte reçu par le notaire François MARCELIS, à Bruxelles, le 15 février 2021, transcrit au bureau sécurité juridique de Bruxelles 3 sous la formalité 50-T-19/02/2021-02300.

B.

Un droit d'emphytéose portant sur une parcelle de terrain située Ville de Bruxelles, 21ème division à front de la rue de Strasbourg dans le « Da Vinci Science Park » cadastré ou l'ayant été section C numéro 80 W 4. Telle que cette parcelle est délimitée par les lettres A B C D E F G H I et J, au procès-verbal de bornage et de mesurage dressé le vingt-huit septembre deux mille un, par le géomètre expert Yves Van den Broeck, pour une contenance de soixante et un ares soixante-huit centiares.

C.

Les droits relatifs à la parcelle de terrain et bâtiment, sis chaussée de Haecht, matrice cadastrale section C, numéro 80 k 5, d'une superficie de 2ha 31a 86 ca, concédée en occupation précaire par CityDev à la Société à Scinder Partiellement.

D.

Valeurs disponibles et placements de trésorerie à concurrence d'un montant maximum de 1.000.000 EUR.

1. Patrimoine passif

- Part du capital ou de capitaux propres en corrélation avec les Actifs Scindés;
- La plus-value de réévaluation liée aux Actifs Scindés sur le bilan de la Société à Scinder Partiellement
- Toute autre dette liée aux Actifs Scindés

Signé : Kim Lagae, notaire

Déposé en même temps : le projet de fusion avec ses annexes

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 12/02/2024 - Annexes du Moniteur belge