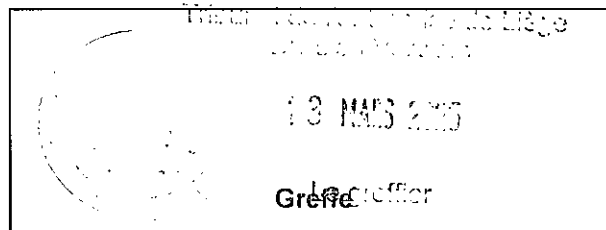


Copie à publier aux annexes au Moniteur belge après dépôt de l'acte au greffe

***25041812***N° d'entreprise **0408 354 558**

Nom

(en entier) : **VERVIERS PNEUS**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**Adresse complète du siège : **4650 Herve - Grand-Rechain, rue Tribomont, 16****Objet de l'acte : SCISSION PARTIELLE - SOCIETE SCINDEE, NOMINATION**

A la suite d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire réunie devant le notaire Catherine LAGUESSE, associé de la SRL "LAGUESSE et STOCKART - Notaires associés" à la résidence de Verviers, le vingt-cinq février deux mille vingt-cinq, il résulte que l'assemblée a décidé, à l'unanimité:

PREMIERE RESOLUTION : Projet de scission

Conformément à l'article 12.75 du Code des sociétés et des associations, le projet de scission a été établi par l'organe d'administration de la société « Verviers Pneus » le 19 décembre 2024 et déposé au greffe du tribunal de l'entreprise de Liège, division Verviers, le 19 décembre 2024, soit six semaines au moins avant l'assemblée générale, par le conseil d'administration de la société à scinder.

Il a été publié par voie de mention à l'annexe au Moniteur belge sous le numéro 2025-01-02 / 0000691.

La présidente dépose sur le bureau un exemplaire du projet de scission et la preuve du dépôt délivrée par le greffe.

Chaque actionnaire individuellement reconnaît avoir été mis en possession de ce projet au moins un mois avant l'assemblée et dispense la Présidente d'en donner lecture.

Il est fait remarquer aux actionnaires que les apports tels que décrits ci-après mentionnent que le montant des Terrains et Constructions a été réduit d'un euro (68.275 au lieu de 68.276) par rapport au projet de fusion tandis que le montant des valeurs disponibles a été majoré d'un euro (34.080 au lieu de 34.079).

Le montant du bénéfice reporté transféré a été arrondi à 46.701,50 €

Les administrateurs précisent qu'il s'agit d'ajustements destinés à corriger des erreurs d'arrondi qui sont sans incidence sur l'opération, le montant l'actif net transféré reste identique tout comme la nature des actifs et passifs transférés.

Les actionnaires marquent à l'unanimité leur accord sur ces arrondis.

La présidente déclare encore, au nom du conseil d'administration, qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la société à scinder n'est intervenue depuis la date de l'établissement du projet de scission.

DEUXIEME RESOLUTION : dispense des rapports

de renoncer à établir les rapports de scission de l'organe de gestion et de contrôle du réviseur d'entreprises prescrits par les articles 12.77 et 12.78 du Code des sociétés et des associations.

Ces articles stipulent ce qui suit :

Art. 12.77. Dans chaque société, l'organe d'administration établit un rapport écrit et circonstancié qui expose la situation patrimoniale des sociétés participant à la scission et qui explique et justifie, d'un point de vue juridique et économique, l'opportunité de la scission, les conditions, les modalités et les conséquences de la scission, les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange des actions ou des parts, l'importance relative qui est donnée à ces méthodes, l'évaluation à laquelle chaque méthode parvient, les difficultés éventuellement rencontrées, et le rapport d'échange proposé.

Le présent article n'est pas applicable lorsque les actions ou les parts de chacune des nouvelles sociétés sont attribuées aux associés ou actionnaires de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, ou, si la société ne dispose pas d'un capital, leur part dans les capitaux propres.

Art. 12.78. Dans chaque société, le commissaire, ou, lorsqu'il n'y a pas de commissaire, un réviseur d'entreprises ou un [1 expert-comptable certifié]¹ désigné par l'organe d'administration, établit un rapport écrit sur le projet de scission.

Le commissaire ou le réviseur d'entreprises ou l'[1 expert-comptable certifié]¹ désigné doit notamment déclarer si, à son avis, le rapport d'échange est ou non pertinent et raisonnable.

Cette déclaration doit au moins:

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° indiquer les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange proposé;

2° indiquer si ces méthodes sont appropriées en l'espèce et mentionner l'évaluation à laquelle chacune de ces méthodes conduit, un avis étant donné sur l'importance relative donnée à ces méthodes dans la détermination de la valeur retenue.

Le rapport indique en outre, le cas échéant, les difficultés particulières d'évaluation.

Le commissaire ou le réviseur d'entreprises ou l'[1 expert-comptable certifié]1 désigné peut prendre connaissance sans déplacement de tout document utile à l'accomplissement de sa mission. Il peut obtenir auprès des sociétés qui participent à la scission toutes les explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires.

Le présent article n'est pas applicable si tous les associés ou actionnaires et titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi.

Le présent article n'est pas applicable lorsque les actions ou les parts de chacune des nouvelles sociétés sont attribuées aux associés ou actionnaires de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société ou, si la société n'a pas de capital, leur part dans les capitaux propres. »

L'assemblée précise que ces rapports ne sont pas requis pour la présente opération dès lors que les actions de la nouvelle société seront attribuées aux actionnaires de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société.

TROISIEME RESOLUTION : SCISSION PARTIELLE SANS DISSOLUTION

3.1 Décision

L'assemblée décide de scinder partiellement la SA « Verviers Pneus » sans que celle-ci cesse d'exister, aux conditions prévues au projet de scission partielle que l'assemblée approuve à l'instant dans toutes ses dispositions, par la transmission d'une partie de son patrimoine actif et passif à la société à responsabilité limitée « AMELYS CAPITAL », moyennant l'attribution immédiate et directe à chaque actionnaire de la société scindée d'une action de la nouvelle société pour cent actions de la société scindée.

3.2 Rapports des fondateurs de la société bénéficiaire et d'un réviseur d'entreprise sur les apports en nature

L'organe d'administration déclare que, conformément à l'article 12 :74 du Code des sociétés et des associations, les fondateurs de la société bénéficiaire et BDO Réviseurs d'Entreprises SRL, représentée par Monsieur Christophe COLSON, réviseur d'entreprise, ont établi un rapport sur l'apport en nature.

Le rapport de Monsieur COLSON, portant notamment sur la description des biens apportés, sur la rémunération effectivement attribuée en contrepartie et sur les modes d'évaluation adoptés, rapport établi conformément au Code des sociétés et des associations conclut dans les termes suivants :

« Conclusion(s) du réviseur d'entreprises aux fondateurs de la société AMELYS CAPITAL SRL en constitution

Conformément à l'article 5:7 du CSA, nous présentons notre conclusion aux fondateurs de la société AMELYS CAPITAL SRL en constitution (ci-après « la Société ») dans le cadre de notre mission de réviseur d'entreprises pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 6 décembre 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 :7 CSA, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le rapport spécial des fondateurs. À l'exception de l'incidence éventuelle du point décrit dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve » 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.

À l'exception de l'incidence éventuelle du point décrit dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve », nous concluons également que les modes d'évaluation appliqués pour l'apport en nature conduisent à la valeur de l'apport et cette dernière correspond au moins à la valeur de l'apport mentionné dans le projet d'acte et à d'autres éléments qui sont ajoutés aux fonds propres liés à cette opération.

Conformément à l'article 3 :56 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du CSA, la valeur retenue pour l'apport en nature, à savoir 99.247,00 EUR, correspond à la valeur comptable des éléments de l'actif et du passif telle qu'elle figurait dans les comptes de la société à scinder et le mode d'évaluation appliqué trouve sa justification dans la loi.

La rémunération réelle consiste en 150 actions toutes identiques et sans désignation de valeur nominale de la Société.

Fondement de l'opinion avec réserve

L'apport en nature comprend une provision destinée à couvrir les risques liés à un litige en cours relatif aux biens immobiliers apportés. Cette provision n'intègre pas les impacts issus du jugement rendu en janvier 2025. Sur cette base la provision est sous-estimée à hauteur de 22.500EUR. Il en résulte à ce jour une surévaluation à due concurrence de l'apport en nature. Enfin, il convient de préciser que ce jugement est susceptible d'appel et que dans cette hypothèse, étant entendu que l'apport comprend tous les impacts issus de ce litige, les conclusions de la procédure d'appel pourraient impacter la valeur de l'apport en nature à hauteur d'un montant qu'il n'est à ce stade pas possible d'évaluer.

No fairness opinion

Conformément à l'article 5:7 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").

Autre point

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été transmises dans les délais requis, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la Société dans les délais requis. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre contrôle.

Responsabilité des fondateurs relative à l'apport en nature

Les fondateurs sont responsables :

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

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

Le réviseur d'entreprises est responsable :

- d'examiner la description fournie par les fondateurs de chaque apport en nature ;
- d'examiner l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués à cet effet ;
- d'indiquer si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur de l'apport mentionné dans le (projet) d'acte ;
- 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 5:7 CSA dans le cadre de l'apport en nature issu de la scission de la société Verviers Pneus SA présenté aux fondateurs et ne peut être utilisé à d'autres fins.

Battice, 24 février 2025

(s) BDO Réviseurs d'Entreprises SRL

Représentée par Christophe COLSON*, Réviseur d'entreprises.

*agissant pour une société»

Les actionnaires déclarent expressément avoir été mis en possession de ces rapports antérieurement aux présentes à titre de projet pour le rapport du réviseur et déclarent en avoir pris connaissance, notamment de la réserve y exprimée ; l'organe d'administration déclare ne pas s'écarter des conclusions du réviseur. Les actionnaires et administrateurs approuvent ces rapports.

Chaque actionnaire et chaque administrateur déclare individuellement être parfaitement informé de la procédure judiciaire en cours à laquelle le rapport du Réviseur fait référence et avoir expressément avoir été informé par le notaire soussigné de la teneur de l'article 5.16 du Code des sociétés et des associations lequel stipule :

« Art. 5:16. Nonobstant toute disposition contraire, les fondateurs sont solidairement responsables envers les intéressés :

1° du préjudice qui est la suite immédiate et directe, soit de la nullité de la société prononcée par application de l'article 5:13, soit de l'absence ou de la fausseté des mentions prescrites par l'article 5:12, soit de la surévaluation manifeste des apports en nature ;

2° des engagements de la société, dans la proportion fixée par le juge, en cas de faillite prononcée dans les trois ans de l'acquisition de la personnalité juridique, si les capitaux propres de départ étaient, lors de la constitution, manifestement insuffisants pour assurer l'exercice normal de l'activité projetée pendant une période de deux ans au moins. Dans ce cas, le notaire transmet au tribunal, à la demande du juge-commissaire ou du procureur du Roi, le plan financier prescrit en vertu de l'article 5:4. »

Ces rapports seront déposés en même temps au greffe du tribunal de l'entreprise, conformément au Code des sociétés et des associations.

3.3 Description des apports et conditions

Les biens transférés à la société « AMELYS CAPITAL » comprennent des éléments d'actifs et de passifs issus de la scission partielle de la société partiellement scindée pour une valeur nette d'apport de NONANTE-NEUF MILLE DEUX CENT QUARANTE-SEPT euros (99.247,00€).

Les éléments apportés peuvent être décrits comme suit comme figurant dans les rapports précités :

ACTIF	Verviers Pneus au 30 septembre 2024	Éléments apportés
ACTIFS IMMOBILISES		
Terrains et constructions, Amel et Baelen	68.275,00	68.275,00
Terrains et constructions, autres	3.492.097,00	---
ACTIFS CIRCULANTS		
Créances à un an au plus	415.790,00	---
Compte de régularisation	1.905.009,00	382.645,00
Valeurs disponibles	21.651.504,00	34.080,00
TOTAL DE L'ACTIF	27.532.676,00	485.000,00
PASSIF		
Fonds PROPRES		
Capital souscrit	371.840,00	1.565,77
Réserve légale	37.184,00	156,58
Réserves immunisées	10.123.445,00	42.628,65
Réserves disponibles	980.919,00	4.449,10

Bénéfice reporté	11.090.663,00	46.701,50
Résultat de l'exercice en cours	889.458,00	3.745,40
Provisions	3.257.342,00	385.753,00
DETTES		
Dettes à plus d'un an	391.201,00	--
Dettes à un an au plus	386.574,00	--
Comptes de régularisation	4.050,00	--
TOTAL DU PASSIF	27.532.676	485.000,00

Conformément au prescrit de l'article 3:56 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, les différents éléments du patrimoine de la société partiellement scindée sont transférés dans la comptabilité de la société bénéficiaire à constituer à leur valeur nette comptable.

Total de l'actif : 485.000,00 EUR

Provisions : 385.753,00 EUR

Dettes : 0,00 EUR

Actif net/valeur nette d'apport = 99.247,00 EUR

La valeur nette d'apport des éléments transférés s'établit, sur la base de la situation comptable de la société partiellement scindée arrêtée au 30 septembre 2024, à 99.247,00 EUR, comme indiqué dans le tableau ci-dessus.

Tels que ces biens sont plus amplement décrits aux rapports dont question ci-dessus, dont les actionnaires ont déclaré avoir parfaite connaissance.

Conformément à l'article 12 ;76 du Code des sociétés et des associations, le projet de scission stipule que lorsqu'un élément du patrimoine actif n'est pas attribué dans le projet de scission et que l'interprétation du projet ne permet pas de décider de la répartition de cet élément, celui-ci ou sa contrevaletur est réparti entre la société partiellement scindée et la nouvelle société de manière proportionnelle à l'actif net attribué à chacune de celles-ci dans le projet de scission.

Le projet stipule également que lorsqu'un élément du patrimoine passif n'est pas attribué dans le projet de scission et que l'interprétation du projet ne permet pas de décider de la répartition de cet élément, la société partiellement scindée et la nouvelle société en seront solidairement responsables.

A compter de la date visée à l'article 12:75, alinéa 2, 5°, les produits et charges d'actifs et de passifs déterminés sont imputés à la société à laquelle ces actifs et passifs ont été attribués.

I. PATRIMOINE IMMOBILIER TRANSFERE

Le patrimoine immobilier transféré à la société à responsabilité limitée « AMELYS CAPITAL » comprend :

1. Commune de BAELEN (anciennement Baelen) - première division :

LE TREFONDS d'un garage-atelier, sis rue du Développement, 3, cadastré ou l'ayant été section A, numéro 0382DP0000 (anciennement numéro 382 B et partie des numéros 366 F, 404 C, 403 A, 400 A, 396 A et 378 A), pour une contenance de vingt mille neuf cent quatre-vingt-sept mètres carrés (20.987 m²) mais d'une superficie d'après titres et mesurages de vingt mille six cent vingt-quatre mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés (20.624,25 m²).

Revenu cadastral de base actuel : vingt-quatre mille deux cent quarante-trois euros (24.243 €) pour l'immeuble et quatre mille quatre cent septante-sept euros (4.477 €) pour l'outillage.

ORIGINE DE PROPRIETE ...on omet...

CONDITIONS SPECIALES DE TITRES ANTERIEURS

A titre d'information et de subrogation, mais sans rendre vigueur à des droits et obligations éteints entre-temps par l'effet de la loi, d'une convention ou autrement, sont ici reprises textuellement certaines clauses des actes précités suivants :

a) acte reçu le dix septembre mil neuf cent nonante-sept par Monsieur Jean-Pierre WILQUET, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Liège, portant sur la partie décrite au point a) de l'origine de propriété :

« CONDITIONS DE VENTE

Préambule.-

- Dans le but d'expliciter parfaitement leur commune volonté d'éclairer complètement l'interprétation de leur convention, les parties se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de la susdite convention.

- En consentant la présente cession immobilière à l'acquéreur, la venderesse poursuit essentiellement le développement économique de la province de Liège, par la création d'une nouvelle unité économique stable (industrielle, artisanale, commerciale, ou de services).

C'est dans ce but essentiel et exclusif que la venderesse a acquis le bien et qu'elle le cède à l'acquéreur choisi par elle intuitu personae, parce qu'il paraît apte à réaliser cette volonté et parce qu'il accepte sans réserve de la réaliser.

L'acquéreur s'engage formellement et expressément à donner au bien présentement vendu l'affectation économique voulue comme un élément constitutif de la convention.

Pour réaliser l'objectif économique poursuivi par la venderesse conformément au but statutaire, l'acquéreur contracte deux obligations considérées comme essentielles par les parties :

1. L'obligation d'assurer l'affectation économique du bien. Par affectation économique, les parties entendent toute activité d'ordre industriel, artisanal, commercial ou de service. Sont cependant exclues de la notion d'activité économique au sens de la convention :

a) l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et d'établissements similaires.

b) la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie des lieux à titre d'habitation, étant entendu que cette exclusion ne concerne pas le logement justifié par la sécurité et l'exploitation de l'entreprise (conciergerie ou gérant).

c) toutes autres affectations incompatibles avec les objectifs et l'objet social de la S.P.I. dont l'acquéreur a pris connaissance, les activités énumérées en a) et en b) étant exemplatives et non limitatives.

2. L'obligation de maintenir une activité économique déterminée conforme à celle présentée spécifiquement à la S.P.I. par le candidat acquéreur avant la passation du contrat.

L'étendue, les modalités et la sanction de ces deux obligations essentielles seront précisées ci-après.

L'affectation économique grevant le bien vendu

Article un.- Le bien faisant l'objet de la présente vente est grevé d'une affectation économique, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par la société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège".

La notion d'affectation économique a été précisée dans le préambule ci-avant.

L'interdiction de donner partiellement ou en totalité au bien, une autre affectation, est absolue.

L'obligation d'exercer une activité économique déterminée

Article deux.- L'acquéreur s'engage à affecter le bien présentement vendu à l'activité exercée sur le terrain voisin et définie de la manière suivante : vente et entretien de véhicules utilitaires.

Cette activité devra être pleinement exercée dans un délai de deux ans. L'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant est tenu de demander l'autorisation préalable à la S.P.I. pour tout changement significatif de l'activité exercée sur le bien vendu en cas de cessation totale ou partielle de cette activité. Cet engagement constitue une obligation essentielle du contrat. La S.P.I. peut le cas échéant autoriser l'exercice d'une activité nouvelle et/ou renoncer à la sanction prévue par le contrat. Cette autorisation exceptionnelle et cette renonciation ne se présument pas et doivent faire l'objet d'une décision expresse de la S.P.I.

Cession de la propriété ou de la jouissance du bien à un tiers.

Article trois.- L'acquéreur ne pourra céder tout ou partie du bien vendu, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, sans l'accord préalable et écrit de la S.P.I. et que sous la condition d'imposer au nouvel utilisateur du bien, le respect intégral de la présente convention.

La société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège" refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des objectifs définis au préambule de la présente convention et en fonction des objectifs généraux poursuivis conformément à son objet social. La S.P.I. se réserve notamment le droit de contrôler si l'activité prévue par le cessionnaire ou le locataire ou tout autre utilisateur nouveau, ne risque pas de porter atteinte à la salubrité du parc industriel au sein duquel est intégré le bien vendu et si cette activité s'intègre le cas échéant, dans le programme d'implantation poursuivi sur ce site. Le contrat passé entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien devra obligatoirement stipuler l'engagement du nouvel utilisateur au bénéfice de la société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège" de respecter toutes les clauses de la présente convention, relatives à l'affectation économique grevant le bien vendu (article 1), à l'obligation de construire les bâtiments dans un délai déterminé (article 9 de la convention du onze décembre mil neuf cent septante-huit) à l'obligation d'exercer l'activité économique déterminée par la convention (article 2), à la cession de la propriété et de la jouissance (article 3) et à la faculté de rachat (article 4). Ces clauses devront être intégralement reproduites dans la convention. Une copie de celle-ci devra être soumise à la S.P.I. sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation du présent article relatif à la cession de la propriété ou de la jouissance du bien à un tiers, l'acquéreur initial reste solidairement tenu de toutes les obligations du contrat en cas de manquement par le nouvel acquéreur à ces obligations.

Faculté de rachat

Article quatre.- La société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège" ou la Région pourra, sur le pied de l'article 32 paragraphe 1 de la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique, modifié en ce qui concerne la Région Wallonne par le décret du 15 mars 1990 publié au Moniteur Belge du 7 juin 1990, racheter le terrain au cas où l'acquéreur ou tout autre utilisateur lui succédant cesserait l'activité économique qui doit être exercée sur le bien en vertu du présent contrat, ou ne respecterait pas les autres conditions d'utilisation. Le rachat du bien, objet de la présente convention, s'effectuera au prix de vente initial adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation que publie le Gouvernement.

L'infrastructure et les bâtiments, à l'exclusion du matériel et de l'outillage, appartenant à l'acquéreur et situés sur le terrain, seront rachetés à la valeur vénale. Toutefois, si la valeur vénale dépasse le prix de revient, tel que comptabilisé, diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur les revenus, c'est à ce dernier prix que s'opérera le rachat. La valeur vénale et le prix de revient tels que définis seront déterminés par les services compétents de l'Etat. Dans la région wallonne, le rachat du terrain ou du bâtiment objet de la clause mentionnée à l'article 32, paragraphe 1er, alinéa 2.2. s'effectue au prix du marché immobilier. En aucun cas, ce prix ne peut dépasser celui qui est fixé par les Comités d'Acquisition d'immeubles. Toutefois, moyennant l'accord de la S.P.I., l'acquéreur pourra revendre le bien, et dans ce cas, l'acte de revente devra reproduire les clauses visées aux articles 1, 2, 3 et 4 du présent contrat et à l'article 9 de la précédente convention.

CONDITIONS PARTICULIERES

Article cinq.- Tout travail de nature à modifier le niveau du terrain faisant l'objet de la présente vente ne pourra être effectué par l'acquéreur sans l'autorisation préalable de la venderesse.

Article six.- L'acquéreur s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien vendu que des enseignes ou panneaux publicitaires destinés à renseigner sa raison sociale, son nom ou les produits fabriqués ou vendus par lui. L'installation de cette publicité sera soumise à l'accord préalable de la venderesse. L'acquéreur s'engage à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties de la parcelle. »

b) acte reçu le vingt mai mil neuf cent nonante-huit par Madame Claire HANNON, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Liège, portant sur la partie décrite au point c) de l'origine de propriété :

« CONDITIONS DE VENTE

Préambule.-

- Dans le but d'éclairer l'interprétation de leur convention, les parties se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de la susdite convention.

- Par cette cession immobilière, la venderesse poursuit essentiellement le développement économique de la province de Liège, par la création d'une nouvelle unité économique stable (industrielle, artisanale, commerciale, ou de services).

C'est dans ce but essentiel et exclusif que la venderesse a acquis le bien et qu'elle le cède à l'acquéreur choisi par elle intuitu personae.

L'acquéreur s'engage formellement et expressément à donner au bien présentement vendu l'affectation économique voulue comme un élément constitutif de la convention.

Pour réaliser l'objectif économique poursuivi par la venderesse, l'acquéreur contracte deux obligations considérées comme essentielles par les parties :

1. L'obligation d'assurer l'affectation économique du bien. Par affectation économique, les parties entendent toute activité d'ordre industriel, artisanal, commercial ou de service. Sont cependant exclues de la notion d'activité économique au sens de la convention :

a) l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et d'établissements similaires.

b) la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie des lieux à titre d'habitation, étant entendu que cette exclusion ne concerne pas le logement justifié par la sécurité et l'exploitation de l'entreprise (concierge ou gérant).

c) toutes autres affectations inconciliables avec les objectifs et l'objet social de la SPI dont l'acquéreur a pris connaissance, les activités énumérées en a) et en b) étant exemplatives et non limitatives.

2. L'obligation de maintenir une activité économique déterminée conforme à celle présentée spécifiquement à la SPI par le candidat acquéreur.

L'étendue, les modalités et la sanction de ces deux obligations essentielles seront précisées ci-après.

L'affectation économique grevant le bien vendu

Article un.- Le bien faisant l'objet de la présente vente est grevé d'une affectation économique, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par la société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège"

La notion d'affectation économique a été précisée dans le préambule.

L'interdiction de donner partiellement ou en totalité au bien, une autre affectation, est absolue sauf ce qui est précisé ci-après.

L'obligation d'exercer une activité économique déterminée

Article deux.- L'acquéreur s'engage à affecter le bien présentement vendu à l'activité exercée sur les terrains contigus et définie de la manière suivante : vente et entretien de véhicules utilitaires.

Cette activité devra être pleinement exercée dans un délai de deux ans. L'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant est tenu de demander l'autorisation préalable à la S.P.I. pour tout changement significatif de l'activité exercée sur le bien vendu en cas de cessation totale ou partielle de cette activité. Cet engagement constitue une obligation essentielle du contrat. La S.P.I. peut le cas échéant autoriser l'exercice d'une activité nouvelle et/ou renoncer à la sanction prévue par le contrat. Cette autorisation exceptionnelle et cette renonciation ne se présument pas et doivent faire l'objet d'une décision expresse de la S.P.I.

Cession de la propriété ou de la jouissance du bien à un tiers.

Article trois.- L'acquéreur pourra céder tout ou partie du bien vendu, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, avec l'accord préalable et écrit de la S.P.I. et sous la condition d'imposer au nouvel utilisateur du bien, le respect intégral de la présente convention.

En cas de revente ultérieure du terrain non bâti, le prix fixé au m² ne pourra être supérieur à celui pratiqué par la S.P.I.+ dans le parc au moment de la revente pour une activité de la même catégorie.

La société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège" refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des objectifs définis au préambule de la présente convention et des objectifs généraux poursuivis par elle. La S.P.I. se réserve notamment le droit de contrôler si l'activité prévue par le cessionnaire ou le locataire ou tout autre utilisateur nouveau, ne risque pas de porter atteinte à la salubrité du parc industriel au sein duquel est intégré le bien vendu et si cette activité s'intègre le cas échéant, dans le programme d'implantation poursuivi sur ce site. Le contrat passé entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien doit obligatoirement stipuler l'engagement du nouvel utilisateur au bénéfice de la société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège" de respecter toutes les clauses de la présente convention, relatives à l'affectation économique grevant le bien vendu (article 1), à l'obligation d'exercer l'activité économique déterminée par la convention (article 2), à la cession de la propriété et de la jouissance (article 3) et à la faculté de rachat (article 4). Ces clauses devront être intégralement reproduites dans la convention. Une copie de celle-ci doit être soumise à la S.P.I. sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation du présent article, l'acquéreur initial reste solidairement tenu de toutes les obligations du contrat en cas de manquement par le cessionnaire à ces obligations.

Faculté de rachat

Article quatre.- La société "Services Promotion Initiatives en Province de Liège" ou la Région pourra, sur le pied de l'article 32 paragraphe 1 de la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique, modifié en ce qui concerne la Région Wallonne par le décret du 15 mars 1990 publié au Moniteur Belge du 7 juin 1990, racheter

le terrain et/ou le bâtiment au cas où l'utilisateur cesse l'activité économique ou au cas où il ne respecte pas les autres conditions d'utilisation. Le rachat s'opérera au prix du marché de l'immobilier. En aucun cas, ce prix ne peut dépasser celui qui est fixé par les Comités d'Acquisition d'Immeubles. Toutefois, moyennant l'accord de la S.P.I., l'acquéreur pourra revendre le bien, et dans ce cas, l'acte de revente devra reproduire les clauses visées aux articles 2, 3, 4, 5 du présent contrat.

CONDITIONS PARTICULIERES

Article cinq.- Tout travail de nature à modifier le niveau du terrain faisant l'objet de la présente vente ne pourra être effectué par l'acquéreur sans l'autorisation préalable de la venderesse.

Article six.- L'acquéreur s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien vendu que des enseignes ou panneaux publicitaires destinés à renseigner sa raison sociale, son nom ou les produits fabriqués ou vendus par lui. L'installation de cette publicité sera soumise à l'accord préalable de la venderesse. L'acquéreur s'engage à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties de la parcelle. »

CONDITIONS SUPPLEMENTAIRES DE LA SPI+ à l'occasion de la présente opération que la société bénéficiaire devra respecter :

a) L'obligation d'exercer l'activité économique suivante : vente et entretien de véhicules utilitaires.

b) Respect de l'activité. En cas de changement d'affectation, l'acquéreur devra solliciter les instances de SPI. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait à cette disposition et modifierait l'activité exercée sur le bien, totalement ou partiellement, sans autorisation préalable et expresse de SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit : superficie du bien vendu x Valeur vénale du mètre carré dans le parc au jour de la constatation de l'infraction x 3.

c) L'acquéreur pourra céder tout ou partie du bien, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, en ce compris par la cession d'actions qui auraient pour effet de transférer la propriété de ce bien à un tiers, mais avec l'accord préalable et écrit de SPI et sous les conditions suivantes :

- imposer le respect intégral des clauses du contrat initial au nouvel utilisateur du bien ;
- en cas de division du bien, fournir à SPI gratuitement un plan de mesurage, conformément aux directives de SPI en vigueur à ce moment-là ;
- payer à SPI des frais d'analyse du dossier, dont le tarif est de 1.550 EUR HTVA pour toute cession à des tiers SANS changement d'activité ou 3.500 EUR HTVA avec changement d'activité et 600 EUR HTVA pour les dossiers de location à des tiers, à indexer suivant l'indice des prix à la consommation.

Toute autre occupation ne pourra s'envisager que moyennant l'autorisation écrite et préalable de SPI ; le contrat d'occupation devra alors reprendre les conditions particulières de l'acte. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait à cette disposition, en donnant le bien en location, en tout ou en partie, ou en transférant de toute autre manière l'usage ou la jouissance, sans autorisation préalable et expresse de SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit : superficie du bien loué x 125 EUR à indexer selon l'indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l'infraction.

Pour exercer l'activité définie ci-dessus, l'acquéreur s'engage à maintenir le bien construit, déjà approuvé par SPI. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

d) Sauf prescriptions urbanistiques particulières, la zone de recul pour les constructions est de dix mètres par rapport à la voirie, et de six mètres par rapport aux voisins.

e) Les zones de recul devront être verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage ; elles pourront être utilisées afin d'y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d'accès ; elles pourront également faire l'objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public.

f) Les zones de stockage extérieures seront localisées au moins à quinze mètres à partir de la limite de propriété, en façade avant ; elles seront invisibles depuis la voirie et depuis les parcelles voisines.

g) L'obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc.

L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc. Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien. »

La SOCIETE PROVINCIALE D'INDUSTRIALISATION, devenue la société "SERVICES PROMOTIONS INITIATIVES EN PROVINCE DE LIEGE", en abrégé "S.P.I.+ ", a par son mail du 21 février 2025 adressé au notaire instrumentant et après avoir pris connaissance du projet du présent acte, marqué son accord définitif sur la présente opération.

L'assemblée déclare que le bien sera affecté aux mêmes activités que celles exercées actuellement, soit la vente, l'équipement, l'entretien et la réparation, au sens large, de véhicules utilitaires.

2. Commune d'AMEL (anciennement BORN) - quinzième division :

LE TREFONDS d'un garage-atelier, sis Kaiserbaracke, 6, cadastré ou l'ayant été section A, numéro 21S7P0000, pour une contenance de treize mille six cent septante-cinq mètres carrés (13.675 m²).

Revenu cadastral de base actuel : quatorze mille seize euros (14.016 €) pour l'immeuble et mille soixante-huit euros (1.068 €) pour l'outillage.

ORIGINE DE PROPRIETE ...on omet...

CONDITIONS SPECIALES DE TITRES ANTERIEURS

A titre d'information et de subrogation, mais sans rendre vigueur à des droits et obligations éteints entre-temps par l'effet de la loi, d'une convention ou autrement, sont ici reprises textuellement certaines clauses de l'acte précité reçu le dix-sept novembre deux mille six par le notaire Catherine LAGUESSE, à Ensisval-VERVIERS :

« CONDITIONS SPECIALES

(...)

2. L'acquéreur déclare également être parfaitement informé de l'existence, sur la parcelle voisine cadastrée numéro 21 A 7, d'une cabine électrique installée à cet endroit par la société POWERFIN, aujourd'hui ELECTRABEL, et desservant les constructions installées sur les parcelles numéros 21 S 7 et 21 T 7.

Il marque dès à présent son accord pour que la société ELECTRABEL - ou ses ayant-droits - puisse accéder à ladite cabine pour assurer l'entretien et le fonctionnement de celle-ci. Cet accès ne pourra toutefois se faire qu'aux conditions stipulées dans l'acte avenant devant le notaire Louis DOUTRELEPONT, à Saint-Vith, le vingt-sept août mil neuf cent nonante-deux, aux termes duquel la Commune d'AMEL et la société anonyme SCANTEC avaient autorisé l'implantation de cette cabine électrique et les conditions d'accès à celle-ci. L'acquéreur déclare être parfaitement informé des conditions reprises dans cet acte et dispenser le notaire instrumentant d'en reprendre la teneur aux présentes.

(...)

IV. SERVITUDE

Il est constitué par les présentes au profit de la Commune d'AMEL une servitude de passage de canalisations en sous-sol, d'une largeur de deux mètres, afin de permettre le passage de canalisations d'égouttage dans le sous-sol des biens vendus dans le cadre de l'extension de la zone artisanale de la Kaiserbaracke.

Cette servitude comprend également la servitude d'accès pour tout entretien ou toute réparation auxdites canalisations ou aux chambres de visites situées sur les biens grevés.

L'assiette et le tracé de cette servitude ainsi que l'emplacement des chambres de visite figurent sous pointillés gras et sous les appellations CVA, CVB, CVC, CVD, CVE, CVF et CVG au plan dressé par le géomètre expert juré Francis SCHMITZ, à Spa, le quinze novembre deux mille six, plan qui, signé ne varietur par les comparantes et le notaire, restera ci-annexé pour être enregistré avec le présent acte. »

Le comparant déclare et certifie que les biens sous 1 et 2 sont entièrement affectés à des fins exclusivement professionnelles et qu'ils ne contiennent pas de logement.

Conditions des apports immobiliers

CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT

1. La société bénéficiaire aura la propriété et la jouissance par la perception des loyers ou canons des immeubles prédécrits (tréfonds) à compter de ce jour mais avec effet rétroactif au 1er octobre 2024 pour la perception des loyers ou canons, la société étant bien au courant de la situation locative des biens décrits. Elle déclarera avoir parfaite connaissance des biens apportés et ne pas en exiger une description plus détaillée.

2. La description et les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et la contenance n'est pas garantie ; la différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, fera profit ou perte pour la société.

3. La société bénéficiaire prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices apparents ou cachés.

4. La société bénéficiaire souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, pouvant grever les immeubles apportés, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

5. La société bénéficiaire est subrogée dans tous les droits et actions pouvant exister au profit de l'apporteur. L'apporteur déclare que l'immeuble ne fait l'objet d'aucun litige à sa connaissance hormis ce qui sera précisé plus loin.

6. La société bénéficiaire supportera, à partir de son entrée en jouissance, tous impôts, contributions et taxes qui grèvent ou pourront grever les immeubles apportés à l'exception de ceux dont l'apporteur aurait obtenu avant ce jour le paiement échelonné.

7. L'apport comprend d'une manière générale tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, bénéfices des expropriations en cours, garanties personnelles et celles dont l'apporteur bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, dans le cadre des immeubles apportés, à l'égard de tous tiers, y compris des administrations publiques.

8. La société bénéficiaire prendra toutes dispositions pour assurer le bien dès ce jour à la décharge totale et définitive des apporteurs, lesquels se réservent le droit de résilier leur assurance à compter de ce jour.

9. La société partiellement scindée déclare qu'à sa connaissance aucun panneau publicitaire n'est apposé sur le bien (hormis ceux éventuellement de l'exploitant actuel) et qu'elle n'a personnellement consenti aucun contrat de location pour de tels panneaux. Elle déclare également qu'il n'existe à sa connaissance aucun réservoir ou tank à gaz installé dans ou sous le bien et qu'il n'a conclu aucun contrat de fourniture pour un tel réservoir ou tank à gaz.

10. Tous les frais, honoraires, impôts et charges quelconques résultant du présent apport seront à charge de la société bénéficiaire.

11. Le bureau de la sécurité juridique est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

L'apporteur déclare que les biens apportés sont quittes et libres de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques et qu'il n'a conféré aucun mandat hypothécaire portant sur lesdits biens.

URBANISME, AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT

Prescriptions générales et particulières

La société bénéficiaire sera sans recours contre l'apporteur pour les limitations, tant actuelles que futures, qui pourraient être apportées à son droit de propriété en vertu du Code wallon du Développement Territorial (en abrégé "CoDT") ainsi que par tous règlements généraux et communaux en matière d'urbanisme : il est présumé avoir pris lui-même toutes informations utiles et garanties à ce sujet.

l) a) Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT et ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée par la Commune de Baelen le 6 décembre 2024, suite à la demande de renseignements effectuée par courriel adressé par le notaire Catherine LAGUESSE soussigné le 14 novembre précédent et dont le comparant déclare avoir reçu copie et pris connaissance, l'apporteur déclare, qu'à sa connaissance et à la lecture de ladite lettre :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 14 novembre 2024 relative au bien sis à 4837 BAELEN, rue du Développement 3, cadastré division 1, section A, n°382D et appartenant aux sociétés « SCANTEC » et « VERVIERS PNEUS », nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1°, D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial (ci-après CoDT) :

Le bien en cause :

1. est situé partiellement en zone d'activité économique mixte et industrielle au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir articles D.11.24 à D.11.42 du CoDT).

2. est situé sur le territoire communal où les guides régionaux et communaux d'urbanisme applicables sont:

► Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou 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 d'urbanisme en matière d'isolation thermique et de ventilation des bâtiments ;

► Guide communal d'urbanisme du 13 octobre 2014 relatif à l'indication de l'implantation des constructions nouvelles conformément à l'article D.IV. 72 du Co DT.

3. est situé en zone de régime d'assainissement collectif (égouttage existant rue du Développement) au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cf. <http://www.spge.be>).

Le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 1er janvier 1977 :

-permis d'urbanisme n°417 accordé par le Collège échevinal en date du 3 mai 1990 en vue de l'aménagement d'un parking empierré ;

-permis d'urbanisme n°793 accordé par le Collège échevinal en date du 19 juin 1998 en vue de la construction d'un garage camion et d'un bâtiment administratif.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir/urbanisation délivré après le 1er janvier 1977.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 délivré dans les deux ans de la présente.

A notre connaissance,

- le bien est situé dans le périmètre de protection des eaux souterraines et de surface contre le nitrate d'origine agricole (Arrêté Ministériel du 22 novembre 2012 portant sur l'extension de la zone vulnérable du territoire du Pays de Herve) ;

- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma de Développement Communal ;

- le bien est situé dans un des périmètres inclus dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (zone pêche) ;

- le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;

- le bien est repris dans un périmètre de reconnaissance économique (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;

- le bien n'est pas traversé par une conduite de gaz «Fluxys» ;

- le bien n'est concerné ni par un remembrement, ni par une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;

- le bien n'est pas repris dans un périmètre d'expropriation ;

- 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 repris à l'inventaire du patrimoine wallon, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques visés respectivement aux articles 193, 209, 196 et 233 du Code wallon du patrimoine ;

- le bien n'est pas concerné par la carte archéologique (article R.13-1 du CoPAT) ;

- le bien est repris dans le périmètre d'une zone de haies remarquable; n'est pas concerné par la présence d'arbres remarquables ;

- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis 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 adoptée par Arrêté Ministériel du 24 novembre 2003 relatif aux ouvrages de prises d'eaux souterraines dénommés « Heuvel G1 » et « Heuvel P1 » sur le territoire de la commune de Baelen ;

- le bien n'est pas situé le long d'une voirie régionale gérée par le SPW-DGO1 (rue Xhavée 62, 4800 Verviers) ;
- 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-DGO1) ;
- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- le bien n'est pas traversé ou longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- le bien n'est pas traversé ou 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 et/ou traversé par un axe de ruissellement au vu de la cartographie des risques d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 ;
- le bien n'est pas situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local dit « Schmuck » autorisé par Arrêté Ministériel du 17 mai 2016 ;
- le bien est repris en zone de contrainte karstique ;
- le bien fait l'objet d'un permis d'environnement : permis d'environnement accordé par le Collège communal en date du 22 mars 2018 pour un atelier d'entretien de véhicules lourds et une zone de lavage (valable jusqu'au 21 décembre 2037) ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie communale 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.

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.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Baelen dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.IV.105-1 (30 jours), et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, opérateurs, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés (voir liste des impétrants ci-joint).

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Ce document ne fournit aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT. »

b) Conformément à l'article D.IV.99 du CoDT et ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée par la Commune de Amel le 25 novembre, suite à la demande de renseignements effectuée par courriel adressé par le notaire Catherine LAGUESSE soussigné le 14 novembre précédent et dont le comparant déclare avoir reçu copie et pris connaissance, l'apporteur déclare, qu'à sa connaissance et à la lecture de ladite lettre :

« In Beantwortung Ihrer Anfrage, die am 14. November 2024 eingetroffen ist, bezüglich des in 4770 BORN - Kaiserbaracke, Nr. 4+ gelegenen, unter Gem. 15, Flur A, Nr. 21A 7 katastrierten Guts, Eigentum von SCANTEC, Gemeinde AMEL und ORES ASSETS,

sowie des in 4770 BORN - Kaiserbaracke Nr. 6 gelegenen, unter Gem. 15, Flur A, Nr. 21S7 katastrierten Guts, Eigentum von SCANTEC, VERVIERS PNEUS und BELGALEASE haben wir die Ehre, Ihnen nachstehend die in Artikel D.IV.99 und D.IV.100 des Gesetzbuches über räumliche Entwicklung (GRE) erwähnten Auskünfte zu erteilen:

BORN, Gem. 15, Flur A, Nr. 21A7:

... on omet...

BORN, Gem. 15, Flur A, Nr. 21Z7:

1) liegt in einem gemischten Gewerbegebiet laut der koordinierten Sektorenpläne der Deutschsprachigen Gemeinschaft.

2) Wir haben keine Kenntnis von einem eventuellen Enteignungsverfahren;

3) ist nicht mit einer Gerechtsame im Untergrund belastet;

Allerdings wird nicht ausgeschlossen, dass dort vor über 30 Jahren Kanalsysteme ohne Gerechtsame verlegt worden sind. Diese Kanalsysteme müssen bestehen bleiben, um eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten.

4) liegt nicht im Umkreis zu einem klassierten Gebäude;

5) liegt nicht in einem Gebiet, dass auf der Karte der archäologischen Zoneneinteilung steht;

6) liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet;

7) Es gibt keine Verfahren in Anwendung des GRE;

8) ist Gegenstand der Globalgenehmigung PU/21 vom 27.10.2005 ausgestellt durch die T.B und B.B. (Ref. DGO4: F0217 /PU/5085/SH/CB/RB und DP A: D3200/63001/RGPED/2005/II/JMCPU) für die Erweiterung der

Industriehalle und der Instandsetzung einer Tankstelle in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen;

9) ist nicht Gegenstand einer Genehmigung für Handelsniederlassungen oder einer integrierten Genehmigung;

10) ist nicht Gegenstand eines Protokolls hinsichtlich eines Verstoßes gegen Städtebauliche- oder Umweltvorschriften;

11) ist nicht Gegenstand einer Mietgenehmigung;

12) liegt innerhalb einer autonomen Abwasserklärzone;

13) liegt nicht in einem Gebiet mit schwacher, mittlerer oder hoher Überschwemmungsgefahr.

14) liegt nicht in einem Einzugsgebiet mit einer erhöhten, : Gefahr für Überschwemmungen durch Abfluss von Oberflächenwasser „érosion-RUISsellement-SOL".

15) Wir haben keine Kenntnis irgendwelcher anderen für den Eigentümer nützlichen Auskünfte.

16) Für das betroffene Gut wurden folgende Baugenehmigungen oder Städtebaugenehmigungen nach dem 01. Januar 1977 ausgestellt:

* am 06.04.1992 - Ref. 1353 durch das B.S.K. - an die SCANTEC S.A. - für die Errichtung einer Werkhalle mit Büros

* am 28.08.2001 - Ref. 2175 durch das B.S.K. - an die VERVIERS PNEUS S.A. - für die Erweiterung der Industriehalle

* am 25.08.2015 - Ref. 3515 durch das Gemeindekollegium - an die VERVIERS PNEUS S.A. - für die teilweise Wiedererrichtung einer Industriehalle nach einem Brand;

17) Für das betroffene Gut wurde keine Parzellierungs- oder Verstärkungsgenehmigung nach dem 01. Januar 1977 ausgestellt;

18) Für das betroffene Gut wurde keine Städtebaubescheinigung von weniger als 2 Jahren en ausgestellt.

»

La Commune de Amel a corrigé son courrier pour préciser que les informations données concernent bien le numéro 21S7P0000 et non le numéro 21Z7 comme mentionné dans son courrier.

Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du CoDT, le notaire soussigné constate qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DG04, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

Les parties déclarent expressément requérir le notaire soussigné de procéder à la signature du présent acte en se contentant des informations données par l'autorité communale et auxquelles il est fait référence ci dessus.

Il est rappelé à propos de l'intervention du notaire soussigné que :

- son/leur obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle de la partie cédante ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles

;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles les notaires invitent les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert,...).

II) L'apporteur déclare ne prendre aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.1, §2 et D.IV.4 du CoDT.

Sur interpellation du notaire Catherine LAGUESSE, soussigné, il déclare qu'à sa connaissance et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, hormis ce qui a été précisé dans les lettres prérappelées, - le bien concerné n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, il déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises ci-avant et/ou dans le titre propriété.

Il déclare en outre que, à sa connaissance, l'immeuble n'est affecté par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

S'agissant de la situation future du bien, il ne prend aucun engagement quant au projet de la société.

III) Le notaire instrumentant indique au comparant:

- qu'aucun des actes et travaux visés articles D.IV.1, § 2 et D.IV.4 du CoDT, ne peut être accompli sur ledit bien tant qu'un permis d'urbanisme n'a pas été obtenu,

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

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

- qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le CoDT, notamment : division en plusieurs logements, modification de l'affectation, transformation, démolition, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichement, déboisement, etc....

- qu'une législation relative aux performances énergétiques des bâtiments est en vigueur et qu'il est donc conseillé d'aménager le bien donné dans une optique de protection de l'environnement et de développement durable.

Il est rappelé à propos de l'intervention du notaire soussigné que :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle de l'apporteur ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles

;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles les notaires invitent les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert,...).

Il est ici précisé que :

Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du CoDT, le notaire soussigné constate qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGO4, il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

Il est également précisé que:

- les actes et travaux réalisés avant le 21 avril 1962 ne sont pas constitutifs d'une infraction (article D.VII.1, §1er, 3° du CoDT)

- les actes et travaux exécutés postérieurement au 21 avril 1962 sans permis d'urbanisme sont à catégoriser de la manière suivante :

a) Les infractions dites «mineures» bénéficient d'une présomption de conformité au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme après l'écoulement d'un délai de 10 ans (après l'achèvement des actes et travaux) moyennant le respect de conditions cumulatives énumérées à l'article D.VII.1/1§1 du CoDT.

b) Les infractions dites «ordinaires» bénéficient d'une présomption de conformité au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme après l'écoulement d'un délai de 20 ans (après l'achèvement des actes et travaux infractionnels) conformément à l'article D.VII.1/1§2 du CoDT.

c) Les infractions dites «majeures» ne peuvent pas bénéficier de la présomption de conformité, à savoir :

- les actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994, sauf si ces actes et travaux consistent à avoir créé, en zone d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, §1er, alinéa 2, un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 (article D.VII.1/1§3 2° du CoDT);

- les actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent (sauf bénéfice d'un système dérogatoire) ;

- les actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

- les actes et travaux réalisés sur un bien classé ou assimilé au sens du code Wallon du Patrimoine;

- les actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative;

- les actes et travaux ayant fait l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du CoDT.

Assainissement des sols pollués

I. Etat du sol : information disponible — titularité

A. Information disponible

• L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 5 février 2025 concernant le bien de AMEL, énonce ce qui suit :

« 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 (article 12§2, 3) ? : Non

- concerné par des informations de nature strictement indicative (article 12§4) ? : Non.

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sol. ».

-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 indicatives (Art. 12 §4) : Néant ».

* L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 5 février 2025 concernant le bien de BAELEN, énonce ce qui suit

« 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 (article 12§2, 3) ? : Oui

- concerné par des informations de nature strictement indicative (article 12§4) ? : Non.

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sol.

-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) :

oPE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée LGRGPE39741 : « ATELIER D'ENTRETIEN DE VEHICULES LOURDS »

oCCS/Attestations : Néant

oProcédures : Demande de permis, date de début 01/12/2017, date du dernier statut 25/01/2018, statut : permis délivré

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

-Données de nature strictement indicatives (Art. 12 §4) : Néant ».

• L'apporteur, ci-après dénommé « le cédant » déclare qu'il a informé la société, ci-après dénommée « le cessionnaire », avant la formation du contrat de cession, du contenu de l'extrait conforme.

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaîtra qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme le 17 février 2025 par courriel.

Pour autant que de besoin, il renonce à postuler la nullité de l'acte de ce chef.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ci-après dénommé « Décret sols wallon », c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

- Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclarera qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Industriel ».

2) Portée

- Le cédant prend acte de cette déclaration.
- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

3) Soumission volontaire

- Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le cédant, ni le cessionnaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

- Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Sites SEVESO

L'attention du comparant est attirée sur les dispositions de l'article D.IV.99, §1, 1° du CoDT, qui prévoit notamment l'obligation de mentionner, dans tout acte de cession immobilière visé audit article, les éventuels périmètres de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement (« décret Seveso »).

Le notaire instrumentant informe le comparant :

- que ces périmètres n'ont pas encore été fixés à ce jour mais qu'ils auront valeur réglementaire dès leur adoption définitive et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de bâtir ou de lotir ;

- que la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu des dispositions transitoires dudit décret « Seveso », s'accompagner d'effets identiques (restriction voire interdiction d'effectuer des actes et travaux) dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites ;

- de l'existence des sites Internet « <http://www.seveso.be> » pour permettre la localisation des établissements « Seveso » en Belgique et « <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/> » pour localiser les établissements « Seveso » en Wallonie mais également identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des « zones vulnérables » et des « zones vulnérables provisoires », non constitutives de périmètres au sens des articles D.II.31, §2 et D.II.57 du CoDT.

Zones inondables

L'article 129 paragraphe 4 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances prévoit qu'en cas d'acte translatif de droit réel sur un bien immobilier, la société doit être informée sur le fait que le bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation, c'est-à-dire un endroit qui a été ou qui peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

Dans leurs lettres précitées les Commune de Baelen a indiqué que le bien de Baelen n'était pas compris dans une telle zone et la Commune d'Amel n'a pas indiqué si le bien d'Amel se situe ou non dans une telle zone.

La société reconnaît que le notaire instrumentant lui a donné connaissance d'un extrait de plan, issu du site de la Région Wallonne (<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/>) cartographiant les zones d'aléas d'inondation par débordement de cours d'eau.

Code wallon de l'agriculture

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute cession de bien immobilier agricole, c'est à dire un bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur et le bien immobilier bâti ou non bâti déclaré dans le SIGeC, les parties, interpellées par le notaire soussigné, déclare que les biens immobiliers ne sont pas situés dans une zone agricole et/ou déclaré dans le SIGeC.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification du présent apport à l'Observatoire foncier par le notaire soussigné.

- Le cessionnaire ou son représentant reconnaîtra qu'il a été informé du contenu de l'extrait conforme le 17 février 2025 par courriel.

Pour autant que de besoin, il renonce à postuler la nullité de l'acte de ce chef.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

- Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, ci-après dénommé « Décret sols wallon », c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

- Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclarera qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Industriel ».

2) Portée

- Le cédant prend acte de cette déclaration.
- S'il y a lieu, par dérogation aux stipulations reprises parmi les conditions générales, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la cession a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que le cessionnaire accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

3) Soumission volontaire

- Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le cédant, ni le cessionnaire n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

- Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Sites SEVESO

L'attention du comparant est attirée sur les dispositions de l'article D.IV.99, §1, 1° du CoDT, qui prévoit notamment l'obligation de mentionner, dans tout acte de cession immobilière visé audit article, les éventuels périmètres de zones vulnérables établies autour des établissements présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement (« décret Seveso »).

Le notaire instrumentant informe le comparant :

- que ces périmètres n'ont pas encore été fixés à ce jour mais qu'ils auront valeur réglementaire dès leur adoption définitive et pourront impliquer des restrictions au droit de propriété, en ce compris l'interdiction de bâtir ou de lotir ;

- que la seule proximité d'un établissement « Seveso » peut, en vertu des dispositions transitoires dudit décret « Seveso », s'accompagner d'effets identiques (restriction voire interdiction d'effectuer des actes et travaux) dans l'attente de l'adoption des périmètres de zones vulnérables qui sont appelées à entourer ces sites ;

- de l'existence des sites Internet « <http://www.seveso.be> » pour permettre la localisation des établissements « Seveso » en Belgique et « <http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/> » pour localiser les établissements « Seveso » en Wallonie mais également identifier, autour de chacun de ces sites, le tracé des « zones vulnérables » et des « zones vulnérables provisoires », non constitutives de périmètres au sens des articles D.II.31, §2 et D.II.57 du CoDT.

Zones inondables

L'article 129 paragraphe 4 de la loi du quatre avril deux mille quatorze relative aux assurances prévoit qu'en cas d'acte translatif de droit réel sur un bien immobilier, la société doit être informée sur le fait que le bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation, c'est-à-dire un endroit qui a été ou qui peut être exposé à des inondations répétitives et importantes.

Dans leurs lettres précitées les Commune de Baelen a indiqué que le bien de Baelen n'était pas compris dans une telle zone et la Commune d'Amel n'a pas indiqué si le bien d'Amel se situe ou non dans une telle zone.

La société reconnaît que le notaire instrumentant lui a donné connaissance d'un extrait de plan, issu du site de la Région Wallonne (<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/>) cartographiant les zones d'aléas d'inondation par débordement de cours d'eau.

Code wallon de l'agriculture

Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier wallon contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute cession de bien immobilier agricole, c'est à dire un bien immobilier bâti ou non bâti situé en zone agricole au plan de secteur et le bien immobilier bâti ou non bâti déclaré dans le SIGeC, les parties, interpellées par le notaire soussigné, déclare que les biens immobiliers ne sont pas situés dans une zone agricole et/ou déclaré dans le SIGeC.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification du présent apport à l'Observatoire foncier par le notaire soussigné.

Citerne à hydrocarbure

La société déclare avoir été informée par le notaire instrumentant de la teneur de l'arrêté du Gouvernement wallon du dix-sept juillet deux mille trois relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, notamment sur les obligations relatives au contrôle et à l'équipement des réservoirs à mazout d'une capacité égale ou supérieure à trois mille litres.

L'apporteur précise que les biens comprennent peut-être une citerne à hydrocarbure de trois mille litres ou plus mais que le titulaire de ces équipements est la société locataire SCANTEC et non la société scindée.

La société bénéficiaire déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre l'apporteur mais se réserve le droit de s'adresser au locataire à ce sujet.

CertIBEau

L'apporteur déclare :

- que chaque bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau avant le 1er juin 2021 ;
- ne pas avoir demandé de CertIBEau ;
- qu'à sa connaissance le bien ne fait pas l'objet d'un CertIBEau.

L'assemblée a été informée par le notaire instrumentant que la réalisation d'un CertIBEau n'est pas obligatoire pour le présent acte.

Permis d'environnement

L'apporteur déclare que le bien ne fait l'objet dans son chef d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni d'aucune déclaration préalable, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article soixante du décret wallon relatif au permis d'environnement puisqu'aucun permis de ce type ne doit être cédé par l'apporteur à la société bénéficiaire.

Dossier d'intervention ultérieure

L'apporteur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant des obligations résultant de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un relatif à la coordination sur les chantiers de construction et de rénovation d'immeubles en vue d'assurer la sécurité des travailleurs du bâtiment, notamment sur l'obligation d'établir (quand les conditions légales sont réunies) et de conserver un dossier d'intervention ultérieure (c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures aux biens aliénés) afin de pouvoir le remettre à tout futur propriétaire ou ayant droit de l'immeubles en cas de transmission de celui-ci.

Interrogé sur l'existence d'un tel dossier, l'apporteur déclare qu'il ne dispose pas d'un tel dossier puisqu'il n'a pas érigé lui-même ou fait ériger de constructions.

II. AUTRES BIENS APPORTES

Font l'objet de l'apport à la société « AMELYS CAPITAL », l'ensemble des droits personnels détenus, ainsi que des obligations personnelles incombant à la société partiellement scindée envers :

• Scantec SA, dont le siège est établi à 4460 Grâce-Hollogne, rue d'Awans 105 (numéro d'entreprise 0428.565.301);

• Belgalease SA, dont le siège social est situé à 3700 Tongeren, Dreef 99 (numéro d'entreprise 0878.042.911),

• CH&KS SA, dont le siège social est établi à 4837 Baelen, rue du Développement, 3, (numéro d'entreprise BE 0654.941.921)

lorsque ces droits et obligations sont liés opérationnellement, économiquement et/ou factuellement aux immeubles précités.

Pour éviter toute ambiguïté, sont exclus de cette acquisition tous droits et obligations de la société partiellement scindée relatifs à d'autres immeubles sur lesquels elle détient également le tréfond.

PRECISION QUANT AUX CONDITIONS DES APPORTS

1. Les biens et droits sont apportés dans l'état dans lequel ils se trouvent.

2. Le transfert de propriété et de jouissance intervient ce jour, après acceptation de l'apport par la société bénéficiaire ;

3. A partir du même moment, la société bénéficiaire est subrogée dans tous les droits et obligations de la société partiellement scindée relativement aux éléments transférés.

4. Du point de vue comptable, le transfert est réalisé sur base de la situation active et passive de la société partiellement scindée arrêtée du 1er octobre 2024. Toutes les opérations réalisées quant aux biens transférés par la société partiellement scindée depuis cette date sont considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société bénéficiaire des éléments transférés, à charge pour cette dernière d'exécuter tous les engagements et obligations de la société partiellement scindée se rapportant auxdits éléments.

5. Le transfert dans les comptabilités de la sociétés bénéficiaires du patrimoine actif et passif transféré de la société partiellement scindée est comptabilisé à la valeur pour laquelle ses éléments d'actif et de passif et ses capitaux propres figurent dans sa comptabilité à la date de la situation comptable au 1er octobre 2024.

6. La société bénéficiaire de la scission jouira des avantages et supportera les charges éventuelles de toutes conventions en cours avec les tiers relativement aux biens qui lui sont transférés. Elle devra respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société scindée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, direction, employés, ouvriers, ainsi que tous accords et engagements obligeant la société scindée à quelque titre que ce soit, au sujet des biens qui lui sont transférés. Ces engagements, quelles que soient les personnes avec lesquelles ils ont été conclus sont transférés à la société bénéficiaire avec tous les droits et les obligations qui en découlent, sans que ne doive être remplie aucune autre formalité que la publicité de la décision de l'acte de scission prescrite par la loi, pour que le transfert soit opposable aux tiers.

7. Les suretés et garanties liées aux engagements conclus par la société scindée seront maintenues inchangées, à savoir gages sur fonds de commerce, etc...

8. Toutes les récupérations, charges, engagements non exprimés ou provisionnés à l'actif ou au passif de la société partiellement scindée relativement aux éléments transférés le seront pour compte de la société bénéficiaire.

9. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, relatifs aux immeubles cédés seront suivis par la société bénéficiaire qui sera seule à en tirer profit ou à en supporter les suites, à la pleine et entière décharge de la société partiellement scindée.

10. Tous les frais, droits et honoraires à résulter de l'opération de scission seront supportés par la société bénéficiaire du transfert par voie de scission.

11. Les attributions aux actionnaires de la société à scinder des actions de la société bénéficiaire s'effectue sans soule.

Le notaire soussigné informe et rappelle à la société scindée partiellement :

- que les dettes cédées doivent faire l'objet d'une signification aux créanciers ;
- qu'à défaut d'accord des créanciers, la société scindée reste tenue solidairement au paiement de ces dettes ;

Que certains crédits stipulent que la scission partielle sans autorisation préalable et écrite du créancier est définie comme une clause d'exigibilité immédiate.

Les comparants se déclarent informés et requièrent le notaire soussigné de dresser le présent procès-verbal.

3.4 Rémunération

En rémunération de cet apport, il sera attribué immédiatement et directement aux actionnaires de la société partiellement scindée cent cinquante (150) actions de la société bénéficiaire à remettre aux actionnaires de la société partiellement scindée dans la proportion d'une action de la nouvelle société pour cent actions de la société partiellement scindée.

Les personnes qui seront habilitées à remettre les actions aux actionnaires procéderont à la transcription de cette remise dans le registre des actions de la nouvelle société.

QUATRIEME RESOLUTION : Approbation du projet d'acte constitutif

L'assemblée propose de constituer une société à responsabilité limitée sous la dénomination d'« AMELYS CAPITAL » et approuve le projet des statuts de la SRL « AMELYS CAPITAL », à constituer.

CINQUIEME RESOLUTION : REPRESENTATION

L'assemblée décide de confier la représentation de la société « VERVIERS PNEUS » aux opérations de scission à ses administrateurs suivants :

• La société à responsabilité limitée « SILEC », ayant son siège social à 4890 Thimister-Clermont, Bahmus, 6, numéro d'entreprise 478.792.988, constituée suivant acte reçu par le notaire soussigné le 8 novembre 2002, publié aux annexes du Moniteur belge sous référence 2002-11-26/0142265, représentée par son représentant permanent, Monsieur LECLOUX Bruno Edmée Hubert Laurent, domicilié à 4890 Thimister-Clermont, Bahmus, 6;

• La société à responsabilité limitée « JCB CONSULT », ayant son siège social à 4801 Stembert (Verviers), chemin Malvoie, 19, numéro d'entreprise 478.424.784, constituée suivant acte reçu par le notaire soussigné, à Verviers, le 18 septembre 2002, publié aux annexes du Moniteur belge sous référence 2002-10-04/0122879, représentée par son représentant permanent, Monsieur BODSON Jean-Claude Georges Albert, domicilié à 4801 Verviers (Stembert), chemin Malvoie 19.

L'assemblée confère auxdits administrateurs les pouvoirs les plus étendus aux fins d'organiser les effets et conséquences légaux de la scission.

Spécialement, ces administrateurs peuvent, chacun séparément :

- transférer à la SRL « AMELYS CAPITAL » à constituer, les avoirs de la SA « VERVIERS PNEUS » qui lui sont attribués.

- accepter les actions sociales nouvelles de la SRL « AMELYS CAPITAL » et les répartir entre les actionnaires de la société scindée comme dit ci-avant.

- dans le cadre de la constitution par voie de scission sans dissolution de la société bénéficiaire de la scission:

- * intervenir à l'acte de constitution de ladite société et en arrêter les statuts ;

- * rédiger et signer le rapport prévu à l'article 5.7 du Code des sociétés ;

- * assister à toute assemblée des associés qui se tiendrait immédiatement après la constitution de la société, prendre part à toutes délibérations, notamment à la nomination des administrateurs et commissaires, fixer la durée de leur mandat et leur rémunération ;

- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux et registres et en général faire le nécessaire ;

- déléguer sous sa responsabilité pour des opérations spéciales et déterminées, à un ou plusieurs mandataires, telle partie de ses pouvoirs qu'il détermine et pour la durée qu'il fixe.

CONSTATATION DE LA REALISATION DES CONDITIONS DE LA SCISSION

A l'unanimité, l'assemblée constate la décision concordante prise par l'assemblée de la SA « VERVIERS PNEUS » ainsi que la constitution de la SRL « AMELYS CAPITAL ». En conséquence, les décisions prises ci-avant peuvent sortir pleinement leurs effets.

SIXIEME RESOLUTION : MODIFICATION STATUTAIRE

d'acter la réduction du capital suite à la scission partielle intervenue et de modifier en conséquence l'article 5 des statuts.

L'assemblée constate que suite à la scission, le capital de la société s'élève désormais à TROIS CENT SEPTANTE MILLE DEUX CENT SEPTANTE-QUATRE euros CINQUANTE ET UN cents (370.274,51 €).

L'assemblée décide de modifier l'article 5 comme suit:

" Le capital social est fixé à la somme de TROIS CENT SEPTANTE MILLE DEUX CENT SEPTANTE-QUATRE euros CINQUANTE ET UN cents (370.274,51 €). Il est représenté par QUINZE MILLE (15.000) actions sans désignation de valeur nominale."

SEPTIEME RESOLUTION : NOMINATION

ne pas procéder à de nouvelles nominations d'administrateurs.

ATTESTATION

Le notaire soussigné, après vérification, et hormis l'absence de communication des rapports des fondateurs et du réviseur sur les apports en nature dans les délais légaux (de 15 jours minimum avant l'assemblée), déclare attester l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant en vertu du Code des Sociétés et des associations à la société partiellement scindée.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME

(s) Catherine LAGUESSE, notaire associé.

Déposé en même temps : expédition du procès-verbal d'assemblée et coordination des statuts.