

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe*****25067107***

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

15 MAI 2025

CHAMBRE COMMERCIALE

Greffe

N° d'entreprise : **0406 199 277**

Nom

(en entier) : **Comptoir des 4 As**

(en abrégé) :

Forme légale **SRL**Adresse complète du siège **1420 Braine-l'Alleud, avenue de la Liberté, 28****Objet de l'acte : Scission partielle - Pv société à scinder**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, Le dix-sept avril, Devant Maître Benoit ODIN, Notaire à la résidence de Nivelles, en l'Etude. S'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société à responsabilité limitée « Comptoir des 4 As », ayant son siège à 1420 Braine-l'Alleud, avenue de la Liberté, 28 ; société constituée par acte du Notaire Lucien TIMMERMANS, alors à Berchem-Sainte-Agathe, du 27 novembre 1968, publié aux annexes du Moniteur Belge, et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Benoit ODIN, soussigné, en date du 22 novembre 2023, publié aux annexes du Moniteur Belge le 27 novembre suivant, sous le numéro 23436781. Société assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 0406.199.277 et immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0406.199.277.

BUREAU: La séance s'est ouverte à 10 heures 07 minutes sous la présidence de Monsieur Alain DILLEENS, plus amplement qualifié ci-après, administrateur non-statutaire de la société, appelé à cette fonction aux termes d'une décision de l'Assemblée générale du 3 avril 1996, publiée aux annexes du Moniteur Belge le 7 mai suivant, sous le numéro 1996-05-07/383, et prolongé dans sa fonction aux termes d'une décision de l'Assemblée générale du 22 novembre 2023, publiée aux annexes du Moniteur Belge le 27 novembre suivant, sous le numéro 23436781, lequel garantit le maintien de ses pouvoirs. Le Président désigne comme secrétaire : Monsieur Nicolas DILLEENS, plus amplement qualifié ci-après.

EXPOSE DU PRESIDENT: Le président expose et requiert le Notaire soussigné d'acter ce qui suit :

I. COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE: Le Bureau constate que sont présents, les actionnaires de la société, à savoir : - Monsieur DILLEENS, Alain Marcel, domicilié à 1400 Nivelles, avenue d'Espagne, numéro 3, boîte 0302 : Propriétaire de six cent cinquante actions :650; - Monsieur DILLEENS, Nicolas Stéphane Valéry, domicilié à 1400 Nivelles, avenue d'Espagne, numéro 3, boîte 0302 : Propriétaire de cent actions : 100. Total: sept cent cinquante actions sur sept cent cinquante, représentant en conséquence l'intégralité des porteurs d'actions :750. Les porteurs d'actions soussignés constatent que la présente assemblée est légalement constituée et peut valablement délibérer sur tous les points à l'ordre du jour, sans qu'il doive être justifié de l'accomplissement des formalités de convocation.

II. ORDRE DU JOUR: L'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

1) Projet de scission et déclarations préalables. a) Projet de scission partielle établi le 17 février 2025 par l'organe d'administration de la SRL « Comptoir des 4 As », société à scinder, en faveur de la SRL « Berbéris Invest », société bénéficiaire à constituer, conformément aux articles 12:8 iuncto 12:74 et suivants du Code des sociétés et des associations ; b) Éventuellement, communication de toute modification importante du patrimoine actif et passif de la SRL « Comptoir des 4 As », société à scinder, intervenue depuis la date de l'établissement du projet de scission susmentionné, en application de l'article 12:79 du Code des sociétés et des associations ; renonciation à l'état comptable requis par l'article 12 :80, §2, alinéa 1er, 5° du Code des sociétés et des associations en vertu du sixième et dernier alinéa dudit deuxième paragraphe.2) Renonciation aux rapports de scission et de contrôle. Conformément aux articles 12:78 et 12:81 du Code des sociétés et des associations, proposition de renonciation expresse à l'établissement du rapport de scission de l'organe d'administration et du rapport d'un réviseur d'entreprises ou d'un expert-comptable externe, prescrits par les articles 12:77 et 12:78 du Code des sociétés et des associations et à leur communication prescrite par l'article 12:80 du Code des sociétés et des associations. L'article 12:81, alinéas 1 et 2 du Code des sociétés et des associations stipule ce qui suit : « Les articles 12:77 et 12:80, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports, ne sont pas applicables si tous les associés ou actionnaires et tous les titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi. Cette renonciation est établie par un vote exprès à l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la participation à la scission. ». 3) Scission partielle sans dissolution par constitution d'une nouvelle société. 1. Participation à la scission partielle de la SRL « Comptoir des 4 As », société à scinder, par voie de transfert d'une partie de son

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 »)

patrimoine actif et passif à la SRL « Berbérís Invest », société bénéficiaire à constituer, moyennant l'émission et l'attribution aux actionnaires de la société à scinder des sept cent cinquante (750) actions, sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées, de la SRL « Berbérís Invest », société bénéficiaire à constituer, qui seront attribuées aux actionnaires de la société à scinder, à raison de une (1) action de la nouvelle société bénéficiaire pour une (1) action de la société à scinder partiellement, et sans soulte ; 2. Conformément au projet de scission susvanté, cette attribution aux actionnaires de la société scindée des actions de la SRL « Berbérís Invest », société bénéficiaire à constituer, sera proportionnelle à leurs droits dans les apports de la société scindée. 3. Toutes les opérations réalisées par la société à scinder depuis le 1er décembre 2024 seront considérées, du point de vue comptable et fiscal, 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 à scinder se rapportant auxdits éléments. 4) Description du patrimoine actif et passif à transférer – Clause de répartition des éléments patrimoniaux en cas d'indétermination entre scindée et bénéficiaire. 5) Réalisation de la scission - Approbation du projet d'acte constitutif et des statuts de la société à responsabilité limitée « Berbérís Invest », à constituer – Suspension de la séance - Constatation de la réalisation effective de la scission – Modalités d'établissement et d'approbation des comptes annuels – décharge aux administrateurs. 6) Représentation et pouvoirs.

III. CONVOCATIONS ET QUORUM: Il résulte de la liste de présence constatée ci-avant que tous les actionnaires sont présents ou représentés et que, par conséquent, il n'y a pas lieu de justifier la convocation. L'administrateur, Monsieur Alain DILLEENS, est également présent. Pour être admises, les résolutions à prendre doivent réunir les quorum et majorités requis par la loi.

IV. CONSTATATION DE LA VALIDITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE: Cet exposé du président est reconnu exact par l'assemblée. L'assemblée constate à l'unanimité qu'elle est valablement composée et qu'elle est par conséquent apte à délibérer et statuer sur les sujets de l'ordre du jour.

V. DELIBERATIONS ET RESOLUTIONS: Après délibération sur les points à l'ordre du jour, l'assemblée adopte les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION – PROJET DE SCISSION ET DECLARATIONS PREALABLES: 1/ Les administrateurs de la SRL « Comptoir des 4 As », société à scinder, ont établi le 17 février 2025, un projet de scission partielle de la société (ci-après « le projet de scission »), conformément aux articles 12:8 juncto 12:74 et suivants du Code des sociétés et des associations. Ce projet de scission a été déposé au greffe du Tribunal de l'entreprise compétent le 27 février suivant. Il a été publié aux annexes du Moniteur Belge le 14 mars suivant sous la référence 25036029. Monsieur le président présente à l'assemblée le projet de scission ainsi que la preuve du dépôt du projet au greffe du Tribunal de l'entreprise. Il donne lecture du projet de scission précité. Ce projet de scission a été mis à disposition, sans frais, avec les documents visés à l'article 12:80, §2 du Code des sociétés et des associations au moins un mois avant la date de la présente assemblée. Le projet de scission a pour objet la scission partielle de la SRL « Comptoir des 4 As » par la constitution d'une nouvelle société, la société bénéficiaire, en transférant à cette société bénéficiaire, sans cesser d'exister, une partie de son patrimoine, activement et passivement, ci-après plus amplement détaillé, le tout constituant une branche d'activités. La date de prise d'effet comptable et fiscal de la scission partielle (ci-après « la scission ») est fixée au 1er décembre 2024. Le rapport d'échange des actions émises dans la société bénéficiaire à constituer en rémunération du transfert patrimonial par la Société étant de : une (1) action de la nouvelle société bénéficiaire pour une (1) action de la société à scinder, et sans soulte. Les actions de la nouvelle société bénéficiaire participeront aux résultats de l'entreprise à compter de la date de leur création. La remise des actions se fera par l'inscription au registre des actions nominatives de la société bénéficiaire. Aucun droit spécial n'est réservé à certains actionnaires de la Société scindée, de sorte qu'aucun traitement spécial ne doit leur être réservé. Aucun avantage particulier n'est accordé aux administrateurs ou à l'un d'eux à l'occasion de la scission. L'assemblée approuve ce projet dans toutes ses dispositions. 2/ Le président/administrateur déclare qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la SRL « Comptoir des 4 As », société à scinder, n'est intervenue depuis la date de l'établissement du projet de scission. L'assemblée prend acte de cette déclaration. L'assemblée décide de renoncer à l'état comptable requis par l'article 12 :80,§2, alinéa 1er, 5° du CSA, en vertu du sixième et dernier alinéa dudit deuxième paragraphe.

DEUXIEME RESOLUTION – RENONCIATION AUX RAPPORTS DE SCISSION ET DE CONTROLE: En application des articles 12:78 et 12:81 du Code des sociétés et des associations, l'assemblée générale décide de renoncer à l'établissement du rapport écrit et circonstancié de l'organe d'administration et du rapport d'un réviseur d'entreprises ou d'un expert-comptable externe sur le projet de scission partielle, prescrits par les articles 12:77 et 12:78 du Code des sociétés et des associations et à leur communication prescrite par l'article 12:80 du Code des sociétés et des associations.

TROISIEME RESOLUTION – SCISSION PARTIELLE SANS DISSOLUTION PAR CONSTITUTION D'UNE NOUVELLE SOCIETE: 1/ L'assemblée générale décide de prendre part à la scission de la SRL « Comptoir des 4 As », sans que celle-ci ne cesse d'exister, par voie de transfert d'une partie de son patrimoine actif et passif à la SRL « Berbérís Invest », société bénéficiaire à constituer, moyennant l'émission de sept cent cinquante (750) actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, entièrement libérées, de la SRL « Berbérís Invest », société bénéficiaire à constituer, qui seront attribuées aux actionnaires de la société à scinder, à raison d'une (1) action de la société bénéficiaire pour une (1) action de la société à scinder, et sans soulte. La société bénéficiaire de la scission recueillera le patrimoine à transférer, ci-après détaillé. La date de prise d'effet comptable et fiscal de la scission est fixée au 1er décembre 2024 (en ce qui concerne les actifs et passifs transférés dans la société bénéficiaire). Les transferts se font sur base de la situation comptable de la société partiellement scindée arrêtée au 30 novembre 2024, les éléments d'actif et de passif et les éléments des capitaux propres seront repris dans la comptabilité de la société bénéficiaire, à la valeur pour laquelle ils figuraient dans les comptes de la présente société conformément à l'article 3:56 de l'arrêté royal du 29 avril

2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations. La société partiellement scindée abandonne quarante-cinq mille cinq cent quatre-vingt-six euros nonante-trois cents (45.586,93-€) de ses fonds propres à la société bénéficiaire. Les actions nouvelles de la société bénéficiaire participeront aux résultats de l'entreprise à compter de la date de leur création. La remise des actions se fera par l'inscription au registre des actions nominatives de la société bénéficiaire. Aucun droit spécial n'est réservé à certains actionnaires de la Société scindée, de sorte qu'aucun traitement spécial ne doit être prévu. Aucun avantage particulier n'est accordé aux administrateurs ou à l'un d'eux à l'occasion de la scission. 2/ Conformément au projet de scission susvisé, cette attribution aux actionnaires de la société scindée des actions de la SRL « Berbéris Invest », société bénéficiaire à constituer, sera proportionnelle à leurs droits dans les apports de la société scindée. 3/ Toutes les opérations réalisées par la société à scinder depuis le 1er décembre 2024 seront considérées, du point de vue comptable et fiscal, comme accomplies pour le compte de la société bénéficiaire des éléments transférés. 4/ Conditions générales du transfert: La société bénéficiaire aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels qui se rapportent aux biens transférés et viendra aux droits, contrats, créances et dettes y relatifs qui sont lui transférés par la société à scinder partiellement à compter de la prise d'effet de la scission, sans qu'il puisse en résulter de novation. La société bénéficiaire recevra les biens transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre la société à scinder pour quelque cause que ce soit, notamment vices de construction, usure ou mauvais état du matériel, des agencements, de l'outillage et des objets mobiliers, erreur dans la désignation et la contenance, insolvabilité des débiteurs. Les biens seront apportés à la société bénéficiaire, sans garantie des contenances susénumérées, avec toutes les servitudes pouvant les grever et avec subrogation dans les droits et obligations résultant des titres de propriété. La société bénéficiaire devra exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques se rapportant aux biens transférés. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, se rapportant aux biens transférés seront suivis par la société bénéficiaire, qui seule en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la société à scinder. Le transfert des biens de la société scindée à la société bénéficiaire comprend d'une manière générale : a) tous les droits, créances, actions judiciaires et extra-judiciaires, recours administratifs, bénéfice des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit la société à scinder à l'égard de tout tiers, y compris les administrations publiques, qui sont attachés aux biens transférés ; b) la charge de tout le passif s'y rapportant de la société scindée envers les tiers, y compris le passif pouvant résulter ultérieurement d'obligations contractées avant la date du présent procès-verbal, ainsi que l'exécution de toutes les obligations de la société scindée, envers tous tiers pour quelque cause que ce soit, de telle manière que la société scindée ne puisse jamais être recherché ni inquiétée de ce chef ; c) les archives et documents comptables se rapportant aux biens transférés, à charge pour la société bénéficiaire de les conserver. Tous les actifs et passifs non comptabilisés, non connus ou oubliés de la société scindée, relativement à l'ensemble d'actifs transférés, sont supposés être transférés dans la société bénéficiaire. Le Notaire soussigné attire spécialement l'attention des parties sur les dispositions de l'article 12:15 du Code des Sociétés et des Associations, dont le texte suit : « Art. 12:15. § 1er. Au plus tard dans les deux mois de la publication aux Annexes du Moniteur belge des actes constatant la fusion ou la scission, les créanciers de chacune des sociétés qui participent à la fusion ou à la scission, dont la créance est certaine avant cette publication mais n'est pas encore exigible ou dont la créance a fait l'objet d'une action introduite en justice ou par voie d'arbitrage avant l'acte constatant la fusion ou la scission, peuvent exiger une sûreté, nonobstant toute disposition contraire. La société bénéficiaire à laquelle cette obligation a été transférée et, le cas échéant, la société dissoute peuvent chacune écarter cette demande en payant la créance à sa valeur, après déduction de l'escompte. A défaut d'accord ou si le créancier n'a pas obtenu satisfaction, la partie la plus diligente soumet la contestation au président du tribunal de l'entreprise du siège de la société débitrice, siégeant en référé. Tous droits saufs au fond, le président détermine la sûreté à fournir par la société et fixe le délai dans lequel elle doit être constituée, à moins qu'il ne décide qu'aucune sûreté ne doit être fournie, eu égard soit aux garanties et privilèges dont jouit le créancier, soit à la solvabilité de la société bénéficiaire. Si la sûreté n'est pas fournie dans le délai fixé, la créance devient immédiatement exigible et, dans le cas d'une scission, les sociétés bénéficiaires sont tenues solidairement de cette obligation. § 2. Le paragraphe 1er n'est pas applicable aux fusions d'institutions financières soumises au contrôle de la Banque nationale de Belgique ou de la Banque centrale européenne. § 3. En cas d'opération assimilée à une scission, la société scindée est considérée comme une société bénéficiaire pour l'application du paragraphe 1er si l'obligation visée par cette disposition grève encore son patrimoine. » Les comparants déclarent également avoir connaissance de l'article 12:17 du Code des sociétés et des associations qui s'énonce comme suit : « En cas de scission, les sociétés bénéficiaires demeurent solidairement tenues des dettes certaines et exigibles au jour de la publication aux Annexes du Moniteur belge des actes constatant la décision de participation à une opération de scission, qui sont transférées à une autre société issue de la scission ainsi que des dettes pour lesquelles une action a été introduite en justice ou par voie d'arbitrage par le créancier avant l'acte constatant la scission. La responsabilité précitée est limitée à l'actif net attribué à chacune de ces sociétés. En cas d'opération assimilée à une scission, la société scindée est considérée comme une société bénéficiaire pour l'application de l'alinéa 1er, la responsabilité de la société scindée étant limitée à l'actif net conservé par elle. »

QUATRIEME RESOLUTION – DESCRIPTION DU PATRIMOINE ACTIF ET PASSIF A TRANSFERER –
 CLAUSE DE REPARTITION DES ELEMENTS PATRIMONIAUX:

(...)

Commentaire sur les postes significatifs des éléments actifs et passifs à transférer :

a) Dans la partie du patrimoine de la société à scinder, transférée à la SRL « Berbéris Invest », société bénéficiaire à constituer, sont notamment compris tous les droits réels que possède la société « Comptoir des 4 As » dans les immeubles dont la description, l'origine de propriété et les conditions sont décrites ci-après,

lesquels constituent un élément dudit patrimoine soumis à publicité particulière conformément à l'article 12:14 du Code des sociétés et des associations :

DESCRIPTION DES BIENS IMMEUBLES

Commune de Braine-l'Alleud - quatrième division - commune numéro 25744 :

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Verte » érigé sur une parcelle de terrain sise rue Longue, numéro 35-41, ayant été cadastrée selon titre section E numéro 1351B pour une contenance de onze ares vingt-quatre centiares, et cadastré ou l'ayant été section E numéro 1351BP0000 pour la même contenance :

1/ L'appartement dénommé « A1.1 » sis au premier étage, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, salle de bains, séjour, cuisine, deux chambres ;

b) en copropriété et indivision forcée : les quatre-vingt/dix-millièmes (80/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

2/ L'emplacement de voiture dénommé « P14 » sis au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de voiture proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : les trois millièmes (3/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

3/ La cave dénommée « C10 » sise au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : les un/millième (1/1.000ème) indivis des parties communes dont le terrain.

Ces biens étant cadastrés selon extrait cadastral récent section E numéro 1351BP0006 (A1/1.1/C10-E14).

ORIGINE DE PROPRIETE

(...)

ETAT - SITUATION

Le bien est transféré sous les garanties de droit et de fait, libre de toute charge et hypothèque, à l'exception d'une inscription hypothécaire prise en faveur de la société anonyme BANQUE IPPA, à Watermael-Boitsfort, le 29 juillet 1999 sous la référence 46-I-29/07/1999-07481. Dûment interrogée par le notaire soussigné, le créancier inscrit (BANQUE IPPA, désormais CRELAN) a fait savoir en un courriel du 25 mars 2025 textuellement ce qui suit : « (...) Nous marquons notre accord pour cette scission sans condition particulière. Par contre, comme le crédit lié à cette garantie a été remboursé, il ne sera pas possible de la réutiliser dans la nouvelle société. ». Le bien est transféré dans son état actuel, sans garantie des vices apparents ou cachés, vices de sol ou de sous-sol et sans garantie de contenance. Tous les droits et actions attachés au bien sont transmis à la société bénéficiaire. Le bien est transmis avec toutes les servitudes actives et passibles pouvant le grever. Les parties déclarent être parfaitement informées des conditions spéciales et particulières qui pourraient être incluses dans le titre de propriété prévalant et dispensent expressément le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. La société bénéficiaire sera purement et simplement subrogée dans tous les droits et obligations pouvant résulter desdites conditions spéciales et particulières.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La société « Berbérès Invest », société bénéficiaire, a la propriété et la jouissance du bien à compter de ce jour. La société bénéficiaire devra respecter les baux qui pourraient exister, comme la société scindée était tenue de le faire, et s'entendre directement avec les occupants pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation et les objets qu'ils justifieraient leur appartenir, le tout sans aucune intervention de la société scindée ni recours contre elle. La société bénéficiaire déclare avoir reçu, le cas échéant, copie de tous les contrats et baux en cours.

COPROPRIETE

Parfaitement informées du prescrit de l'article 3.94 du Code civil, qui impose au notaire instrumentant d'interroger le syndic concerné, les sociétés déclarent en faire leur affaire personnelle et procéderont ensemble à l'information du syndic et aux décomptes en découlant. Elles déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet et le requièrent de recevoir le présent acte.

URBANISME

Invitation à consulter l'urbanisme: La société bénéficiaire reconnaît avoir été informée de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement au présent acte, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement. En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention de la société bénéficiaire, ce qu'elle reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'elle vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel elle peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travail n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme. Préambule: Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont le Code Wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4. Permis et autorisations : Tous les permis, autorisations et déclarations quelconques relatifs au bien ou à son exploitation seront réputés transmis à la société bénéficiaire, le cas échéant, à due concurrence, à la signature des présentes. La société scindée s'engage à prêter toute l'assistance nécessaire à la société

bénéficiaire pour accomplir les formalités nécessaires à l'exécution de ces cessions ou à leur opposabilité ou à les accomplir lui-même dans la mesure où de telles formalités devraient réglementairement être accomplies par la société scindée. A cette fin, la société scindée déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir et/ou d'urbanisation, d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1er janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans à l'exception de ce qui sera mentionné ci-après dans les renseignements urbanistiques. La société bénéficiaire décharge expressément le notaire de vérifier la conformité des biens au regard des permis, normes et règlements en vigueur. Destination du bien: À ce propos, la société bénéficiaire déclare que : - elle a été expressément interpellé sur la nature de son projet ; - elle est présumée vouloir préserver la destination antérieure du bien et maintenir les caractéristiques du bien ; - parallèlement aux obligations qui pèsent sur la société scindée, elle a été invitée à mener toutes démarches utiles de son côté pour se procurer les informations pertinentes sur le bien dit ci-avant. Lettre de la commune: Conformément aux articles D.IV.100 et D.IV.105 du même CoDT, le notaire instrumentant a interrogé la Commune du lieu de situation du bien, laquelle lui a répondu par courrier du 22 février 2024, textuellement ce qui suit : « (...) ». La société scindée confirme l'information reprise ci-dessus. Les informations fournies par la société scindée sont communiquées sous la limite de sa connaissance des lieux. La société bénéficiaire déclare avoir reçu une copie des réponses de l'Administration communale, dont décharge. Situation existante – infraction – destination actuelle: La société scindée garantit à la société bénéficiaire la conformité des actes et travaux qu'elle a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques (art. D.VII. 1), de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et garantit la conformité urbanistique du bien dans les limites requises par la loi. Elle déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier. La société scindée déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation, d'emplacement de voiture et de cave. Elle déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. La société scindée ne prend aucun engagement quant à toute autre affectation que la société bénéficiaire voudrait donner au bien, cette dernière faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre la société scindée. Sur interpellation de l'officier instrumentant, la société scindée déclare qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'elle, que le bien concerné par la présente opération n'a pas fait l'objet d'autres travaux que ceux objets du(es) permis susmentionné(s). S'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, elle ne prend aucun engagement quant au projet de la société bénéficiaire. Informations générales: Il est en outre rappelé que : - aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 et D.IV.1 et du CoDT, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ; - il existe des règles relatives à la péremption des permis ; - l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme. La société scindée déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est, sous réserve de mention contraire dans les renseignements urbanistiques : -Ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ; -Ni inscrit sur la liste de sauvegarde ; -Ni repris à l'inventaire du patrimoine ; -Ni situé dans une zone de protection tels qu'ils sont définis dans le CoDT (mais est visé à la carte archéologique au sens du Code wallon du Patrimoine) ; -Ni soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ; -Pas l'objet d'un arrêté d'expropriation ; -Pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économiques désaffectés. -Pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal. Code wallon du Patrimoine (COPAT): Le bien présentement vendu ne fait pas l'objet d'une mesure de classement, d'un projet de classement ou d'une inscription sur la liste de sauvegarde mais est repris dans une zone d'intérêt patrimonial (zone de protection, inventaire régional du patrimoine, inventaire communal, petit patrimoine populaire, carte archéologique). La société bénéficiaire est informée des obligations visées à l'article 31 du CoPat qui sont à respecter pour certains types de travaux, préalablement à l'obtention d'un permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme, de certificat d'urbanisme n° 2, de permis unique ou de permis intégré. Certains actes et travaux visés à l'article R.IV.1-1 alinéa 3 du CoDT concernant de tels biens ne bénéficient pas d'une exonération de permis d'urbanisme et doivent dès lors faire l'objet d'une autorisation urbanistique. Préalablement au dépôt de toute demande de permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme, de certificat d'urbanisme n°2, de permis unique, de permis intégré ou dans le cadre de la mise en œuvre des investigations du sol ou des projets d'assainissement visés par le décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, et qui concerne un bien visé à la carte archéologique, le demandeur du permis ou du certificat peut solliciter, par envoi à l'Administration du patrimoine, une information archéologique relative au bien. Zones inondables: Conformément à la loi sur les assurances, la société scindée déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (<http://geoapps.wallonie.be/inondations>). Risque Majeur (anciennement « Seveso »): La société scindée déclare qu'à sa connaissance et sur base des informations communiquées par l'administration communale, le bien n'est pas repris en zone marquée d'une surimpression « Risque Majeur » ou situé à proximité d'une industrie présentant d'accident majeur pour les personnes, les biens ou l'environnement (anciennement Seveso) visée à l'article D.II.31. §2 du CoDT, et plus généralement, pas repris dans un des périmètres visés par l'article D.II.57 dudit Code susceptibles de conditionner lourdement voire d'hypothéquer toute délivrance d'autorisation administrative (permis d'urbanisme, permis de lotir, ...). Code wallon de l'habitation durable: Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier : -sur l'obligation d'équiper le bien de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC et équivalent européen (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ; - sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ; - ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures

conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné. Notifications en vertu du droit wallon de l'agriculture: Informées des dispositions relatives à l'Observatoire foncier contenues dans le Code wallon de l'Agriculture, et plus particulièrement de l'obligation, pour le notaire, de notifier audit Observatoire toute vente de « parcelle agricole » ou de « bâtiment agricole », les parties, déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole au plan de secteur ni déclaré dans le SIGeC, de sorte qu'il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant en vertu de l'article D. 357 du Code Wallon de l'Agriculture. En outre, les parties déclarent que le bien ne fait pas l'objet d'un aménagement foncier (voir liste communes) de sorte qu'il ne sera pas procédé à la notification de la présente opération à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant en vertu de l'article D. 275 §3 du Code Wallon de l'Agriculture.

ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUES

Permis d'environnement:

(...)

Assainissement du sol

(...)

CITERNE A MAZOUT

(...)

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

(...)

RESPONSABILITE DECENNALE

(...)

ENSEIGNES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

(...)

CERTIFICATION DES IMMEUBLES BATIS POUR L'EAU

(...)

b) Valeur disponible : Une partie de la valeur disponible estimée à neuf mille euros (9 000,00-€) est également transférée à la nouvelle société bénéficiaire.

c) Dettes y afférentes : Aucune dette n'est transférée à la nouvelle société (sous réserve de l'inscription hypothécaire prévatée prise en faveur de la société anonyme BANQUE IPPA, à Watermael-Boitsfort, le 29 juillet 1999 sous la référence 46-I-29/07/1999-07481 – laquelle dette est toutefois actuellement totalement remboursée).

d) Clause de répartition des éléments patrimoniaux en cas d'indétermination entre scindée et bénéficiaire de la scission : Lorsque le présent projet ou son interprétation ne permet pas de déterminer à quelle société un élément d'actif ou de passif a été attribué, cet élément sera présumé devoir être conservé par la société scindée.

CINQUIEME RESOLUTION – REALISATION DE LA SCISSION – APPROBATION DU PROJET D'ACTE CONSTITUTIF ET DES STATUTS DE LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE « BERBERIS INVEST », A CONSTITUER – SUSPENSION – CONSTATATION DE LA REALISATION EFFECTIVE DE LA SCISSION – MODALITES D'ETABLISSEMENT ET D'APPROBATION DES COMPTES ANNUELS – DECHARGE AUX ADMINISTRATEURS:

L'assemblée approuve le projet d'acte constitutif de la SRL « Berbérís Invest », à constituer par voie de scission. Elle approuve en outre le rapport établi par Monsieur Adil EL FILALI, dont les bureaux sont situés à 1410 Waterloo, Drève Richelle, 161, bâtiment P, BP 31, réviseur d'entreprises, conformément à l'article 5:7 du CSA. La réunion de l'assemblée est à présent suspendue afin de permettre la réalisation de la scission partielle par constitution d'une nouvelle société, dans le cadre de l'acte constitutif à recevoir par le notaire soussigné. Le notaire soussigné ayant reçu ce jour l'acte constitutif de la SRL « Berbérís Invest », société à constituer par voie de scission et ledit acte étant signé, l'assemblée constate la fin de la suspension à 10 heures 25 minutes et constate la réalisation effective de la scission partielle de la société par transfert des actifs et passifs dont question ci-avant à la SRL « Berbérís Invest », société bénéficiaire, nouvellement constituée. En conséquence, les décisions prises ci-avant peuvent sortir pleinement leurs effets conformément aux articles 12:85 et 12:86 du Code des sociétés et des associations : 1. Chaque actionnaire de la SRL « Comptoir des 4 As », société scindée, se voit attribuer une action de la SRL « Berbérís Invest », société bénéficiaire, pour chaque action qu'il détient dans la société scindée. 2. L'attribution se fait par inscription dans le registre des actions nominatives ; 3. L'ensemble des éléments concernés du patrimoine actif et passif de la société scindée est transféré à la SRL « Berbérís Invest », société bénéficiaire, conformément au présent acte. Les comptes annuels de la société scindée pour la période comprise entre le 1er janvier 2024 et le 31 décembre 2024 seront établis par l'organe d'administration de ladite société. Leur approbation ainsi que la décharge à donner aux administrateurs de la société scindée feront l'objet d'une décision de l'assemblée générale de la nouvelle société constituée, SRL « Berbérís Invest », conformément à l'article 12:89 du CSA.

SIXIEME RESOLUTION – REPRESENTATION ET POUVOIRS: L'assemblée générale charge le notaire soussigné de la signature de tous documents et d'accomplir toute formalité nécessaire en vue de la publication des décisions mentionnées ci-dessus aux Annexes du Moniteur belge, outre le dépôt des statuts coordonnés après le présent procès-verbal. L'assemblée confère à l'administrateur les pouvoirs les plus étendus aux fins d'organiser les effets légaux de la scission partielle. Spécialement, l'administrateur peut : - Transférer à la SRL « Berbérís Invest », société bénéficiaire, la partie du patrimoine actif et passif de la société scindée, comme dit ci-avant ; - Accepter les actions de la SRL « Berbérís Invest » et les attribuer conformément à ce qui est stipulé ci-avant ; - Dans le cadre de ce transfert par voie de scission, les

mandataires pourront en outre: * intervenir à l'acte de constitution de la SRL « Berbéris Invest » et en approuver les statuts ; * déclarer avoir parfaite connaissance du rapport du reviseur d'entreprises, établi conformément à l'article 5 :7 du CSA ; * assister à toute assemblée des actionnaires qui se tiendrait immédiatement après la constitution de la SRL « Berbéris Invest » ; prendre part à toutes délibérations, prendre part à la nomination des administrateurs et commissaires éventuels de ladite société, fixer la durée de leur mandat et leur rémunération. - Dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office ; - 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 ; - Accomplir toutes les formalités requises auprès du registre de commerce et de la T.V.A. ; - Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux et registres et en général faire le nécessaire. Suite à ce qui précède, dispense d'inscription d'office est donnée à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

DECLARATION DU NOTAIRE:

Le notaire soussigné déclare avoir vérifié l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la société, et ce en vertu des dispositions de l'article 12 :84 du Code des sociétés et des associations.

DECLARATIONS LEGALES ET FISCALES:

L'assemblée générale décide de soumettre la présente opération de scission partielle à toutes les dispositions traduisant la neutralité fiscale de l'opération, singulièrement les articles 117 et 120 du code des droits d'enregistrement (de telle sorte que l'apport pourra se réaliser au taux de 0%, la société à scinder n'ayant en effet plus d'endettement lié au patrimoine immobilier transféré), au besoin, des articles 11 et 18,§3, du code de la T.V.A (en l'espèce, l'opération de scission partielle par laquelle la société à scinder apporte un bâtiment qu'elle a acquis, il y a plusieurs années, à une nouvelle société à constituer peut bénéficier de l'exemption visée à aux articles 11 et 18 §3 CTVA) et de l'article 211, §1er, du Code des impôts sur le revenu de 1992 et déclare que les conditions d'application de ces dispositions sont remplies. Pour autant que de besoin, l'assemblée déclare : - que la société scindée et la société bénéficiaire ont leur siège en Belgique ; - que l'opération est réalisée conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations ; - qu'elle n'a pas comme objectif principal ou comme un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscale et qu'elle répond à des motifs économiques valables et est justifiées par d'autres motifs que l'évitement des impôts sur les revenus, dans le cadre plus général de l'article 344 §1er du CIR et l'évitement des droits d'enregistrements tel que visé par l'article 18 §2 du Code des droits d'enregistrements ; - que les transferts des biens à la société bénéficiaire sont exclusivement rémunérés par l'attribution d'actions représentatives de droits sociaux, sans paiement d'une soulte.

VI. CLOTURE:

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Nivelles, en l'Etude, date que dessus.

Et après que lecture commentée ait été donnée des présentes -intégralement pour les parties visées par la loi et partiellement pour les autres dispositions-, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME et déposé en même temps: expédition de l'acte. Signé: Maître Benoit ODIN, Notaire à Nivelles, instrumentant.