

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



25067166

le.

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

15 MAI 2025

INSTRUMENTANT

Greffe

N° d'entreprise : **1023.346.337**

Nom

(en entier) : **Berbéris Invest**

(en abrégé)

Forme légale : **SRL**

Adresse complète du siège : **1420 Braine-l'Alleud, avenue de la Liberté, 28**

Objet de l'acte : Constitution suite à scission partielle

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, Le dix-sept avril, Par devant Nous, Maître Benoît ODIN, Notaire à la résidence de Nivelles, en l'Etude, ONT COMPARU: 1/ Monsieur DILLEENS, Alain Marcel, domicilié à 1400 Nivelles, avenue d'Espagne, numéro 3, boîte 0302 ; 2/ Monsieur DILLEENS, Nicolas Stéphane Valéry, domicilié à 1400 Nivelles, avenue d'Espagne, numéro 3, boîte 0302.

I.- SCISSION PARTIELLE PAR CONSTITUTION

Projet de scission: Les administrateurs de la société à responsabilité « Comptoir des 4 As », ayant son siège à 1420 Braine-l'Alleud, avenue de la Liberté, 28, 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 inuncto 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.

Constitution: La société partiellement scindée « Comptoir des 4 As », usant de la faculté prévue par l'article 12:8 du Code des sociétés et des associations de scinder partiellement par transfert d'une partie de son patrimoine, tant activement que passivement, et sans cesser d'exister, à une société qu'elle constitue, a décidé sa scission partielle aux termes de l'assemblée générale extraordinaire de ses actionnaires constatée dans un procès-verbal dressé ce jour par le notaire soussigné, en cours de publication aux annexes du Moniteur belge, et par conséquent le transfert d'une partie de son patrimoine, tant activement que passivement, conformément au projet de scission partielle dont question ci-après, à la présente société à responsabilité limitée « Berbéris Invest », moyennant attribution aux actionnaires de la société partiellement scindée de titres de la présente société, étant entendu que la partie du patrimoine transféré est définie ci-après. 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 scindée étant de: une (1) action de la nouvelle société bénéficiaire pour une (1) action de la société scindée, et sans soulte. Les actions de la nouvelle société bénéficiaire participeront aux résultats de l'entreprise à compter de la date de leur création. Ce transfert par voie de scission se réalise en conséquence moyennant l'attribution à Monsieur Alain DILLEENS, préqualifié, actionnaire de la société scindée, de six cent cinquante (650) actions de la société présentement constituée, sans soulte et moyennant l'attribution à Monsieur Nicolas DILLEENS, préqualifié, actionnaire de la société scindée, de cent (100) actions de la société présentement constituée, sans soulte. La remise des actions se fera par l'inscription au registre des actions nominatives de la société bénéficiaire. La scission sera réalisée lorsque la présente société aura été constituée.

Rapports: 1. 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. 2. Conformément à l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations, il a été établi par Monsieur Adil EL FILALI, dont les bureaux sont situés à 1410 Waterloo, Drève Richelle, 161, bâtiment P, BP 31, réviseur d'entreprises, un rapport sur la description des apports en nature faisant l'objet du transfert par voie de scission partielle à la société « Berbéris Invest », société bénéficiaire à constituer, et qui conclut dans les termes suivants : « Conformément à l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations, nous présentons notre conclusion aux fondateurs de la srl en formation « BERBERIS INVEST » (ci-après dénommée « la Société ») dans le cadre de notre mission de Réviseur d'entreprises, pour laquelle nous avons été désigné par la lettre de mission du 15 octobre 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

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 26/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B

Au recto : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »)

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 projet du rapport spécial des fondateurs, Monsieur Alain DILLEENS et Monsieur Nicolas DILLEENS, du projet d'acte du notaire Benoit ODIN, ainsi que le projet de scission déposé au greffe le 27 février 2025 et nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant : ☐ La description des biens à apporter ; ☐ L'évaluation appliquée ; et ☐ Les modes d'évaluation utilisés à cet effet. Nous concluons également que les modes d'évaluation appliqués par les fondateurs pour l'apport en nature conduisent à la valeur des apports. 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 45 586,93 €, correspond à la valeur comptable des éléments de l'actif et du passif telle qu'elle figurait dans les comptes de la société scindée la srl « COMPTOIR DES 4 AS » et le mode d'évaluation appliqué trouve sa justification dans la loi. La rémunération réelle consiste en 750 actions sans désignation de valeur nominale de la srl « BERBERIS INVEST » réparties proportionnellement au pourcentage de détention des actions comme suit : o Monsieur Alain DILLEENS 650 actions. o Monsieur Nicolas DILLEENS 100 action. Concernant les travaux effectués et la rémunération de l'apport en nature: Dans le cadre de la scission partielle de la srl « COMPTOIR DES 4AS », cette dernière fera apport à la srl « BERBERIS INVEST » d'une partie de son patrimoine actif et passif pour une valeur nette de 45.586,93 €. Les vérifications effectuées dans le cadre des article 5:7 du Code des sociétés et des associations nous permettent d'attester : ☐ Que les apports en nature effectués par la srl « COMPTOIR DES 4 AS » ont fait l'objet des contrôles prévus par les normes de révision de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises ; ☐ La description de chaque apport en nature répond à des conditions normales de précision et de clarté ; ☐ L'évaluation adoptée et les modes d'évaluation de l'apport en nature appliquées par les fondateurs sont justifiés par le principe de continuité comptable, applicable à la présente opération, et conduisent à des valeurs d'apport de 45.586,93 €. ☐ Le montant total de l'apport en nature à la srl « BERBERIS INVEST » en formation s'élève à 45.586,93 € pour un apport disponible de 3.767,00 € augmenté du résultat reporté de 38.931,9 € et des réserves de 2.888,03 € donnant des capitaux propres de 45.586,93 €. ☐ La rémunération de l'apport consiste en 750 nouvelles actions de la srl « BERBERIS INVEST ». ☐ Par conséquent, les valeurs auxquelles conduisent les modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur d'apport. Nous n'avons pas eu connaissance d'événements postérieurs à nos contrôles et devant modifier les conclusions du présent rapport. No fairness opinion: Conformément à l'article 5 :7, §1 CSA, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de cette opération ("no fairness opinion"). Responsabilité du fondateur 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 ; et 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 mentionnée dans l'acte ; et - De mentionner la rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport. Limitation à l'utilisation de ce rapport: Ce rapport a été établi en vertu de l'article 5:7 du CSA dans le cadre de l'apport en nature à la société « BERBERIS INVEST » et ne peut être utilisé à d'autres fins. ». 3. Conformément audit article 5:7, il a été établi par les comparants un rapport spécial sur l'apport en nature. Lesdits rapports resteront annexés au présent acte. Les comparants déclarent que le projet de scission préventé 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. Les comparants requièrent le notaire soussigné de constater que toutes les informations et communications légales ont bien été exécutées préalablement par elle, dans le respect de la loi.

Transfert: Les comparants exposent qu'aux termes du procès-verbal dressé ce jour par le notaire soussigné, l'assemblée générale de la société « Comptoir des 4 As », société scindée : 1/ a approuvé le projet de scission dans toutes ses dispositions et a décidé la scission partielle de la société « Comptoir des 4 As », aux conditions prévues au projet de scission ci-avant, par voie de transfert d'une partie de son patrimoine, activement et passivement, ci-après plus amplement détaillé, le tout constituant une branche d'activités, à la société qu'ils constituent présentement ; 2/ a proposé de créer une société à responsabilité limitée sous la dénomination « Berberis Invest » et a approuvé le projet d'acte constitutif et les statuts de ladite société à constituer par voie de scission partielle.

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 suséxprimées, 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 transféré, 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. »

Description du patrimoine actif et passif à transférer – clause de répartition des éléments patrimoniaux: Conformément au projet de scission, les comparants confirment que les éléments actifs et passifs objet du transfert en faveur de la société « Berbérís Invest », société bénéficiaire, portent sur l'ensemble des éléments décrits ci-dessous de la société « Comptoir des 4 As », société scindée.

(...)

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 « Berbérís 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 (A/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 prévanté 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 « Berbérus 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 informé 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 comme 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 :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 15.02.2024 relative à un bien sis à Braine-l'Alleud – rue Longue, 35-41 cadastré 4ème division, section E, n° 1351 B et appartenant à la S.R.L. « COMPTOIR DES 4 AS », nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial : Le bien en cause : 1. est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; 2. est situé en zone d'axe urbain au schéma de développement communal adopté par le Conseil

communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ; 3. le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ; Le bien en cause a fait l'objet du permis d'urbanisme suivant délivré après le 1er janvier 1977 : - permis d'urbanisme n° 98/185 délivré le 21.09.1998 ; Ce permis a été délivré en vue de : - construire 1 immeuble à appartements, régulariser un déboisement, la construction d'une rampe d'accès et le début de rempiètement de l'immeuble n°43 ; Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ou de lotir ; Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ; Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans ; Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine ; N.B. : Si d'autres autorisations dont vous auriez connaissance ne sont pas reprises dans nos renseignements, merci de bien vouloir nous en communiquer une copie. En complément à ces informations, nous vous communiquons les renseignements suivants : A. Nous attirons votre attention sur le fait que l'affectation urbanistique du bien telle que reprise sur la matrice cadastrale n'a pas de valeur réglementaire. Nous vous conseillons donc de vous en tenir aux renseignements qui vous sont donnés par la présente lettre en ce qui concerne les actes délivrés après le 1er janvier 1977 (s'ils existent) et ce afin de déterminer l'affectation actuelle dudit bien ; B. En ce qui concerne les constructions éventuelles érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite des lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ; C. le plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01.12.1981 stipule : Art. D.II.24. De la zone d'habitat. La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. 4. Il y a lieu de tenir compte du plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 23.02.1891. N.B. : La Commune de Braine-l'Alleud n'est pas soumise à la législation relative au remembrement rural. 5. en ce qui concerne le certificat de conformité dont question à l'article D.IV.73 du CoDT, le Gouvernement wallon n'a pas encore arrêté les dispositions relatives audit certificat. 6. Il n'existe pas d'autres dispositions par lesquelles des limitations seraient imposées au propriétaire ou obligerait celui-ci, préalablement, à certains actes, d'obtenir des avis ou décisions, si ce ne sont les dispositions légales particulières à chaque type d'acte ; 7. le bien n'est pas grevé d'une servitude de passage publique. (Au cas où les informations à votre disposition seraient contradictoires avec les nôtres, veuillez prendre contact avec Monsieur Theisman, Géomètre communal, au 02/854.03.98) ; 8. le bien n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ; 9. le bien est repris en zone égouttable/égoutée au PASH, il y a donc lieu de prendre contact avec notre service pour de plus amples renseignements ; 10. le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ; 11. le bien n'est pas compris dans le périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12, D.V.13 du Code ; 12. le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine ; 13. le bien n'est pas classé au sens du même Code ; 14. le bien n'est pas visé par une procédure de classement au sens du même Code ; 15. le bien ne figure pas sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ; 16. le bien n'est pas situé dans une zone de protection du même Code ; 17. le bien n'est pas repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine au sens du Code wallon du Patrimoine ; 18. le bien ne relève pas du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ; 19. le bien n'est pas repris à l'inventaire communal au sens du Code wallon du Patrimoine ; 20. le bien est visé à la carte archéologique au sens du même Code ; 21. le bien ne fait pas partie des sites « Natura 2000 » retenus par le Gouvernement wallon ; 22. le bien n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols (BDES) au sens de l'article 10 du décret du 1 mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ; 23. le bien est longé par une zone de ruissellement de faible intensité et n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation (plan P.L.U.I.E.S. – <http://cartographie.wallonie.be>) ; 24. le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs. Un plan Communal de Mobilité a été approuvé par le Conseil Communal le 11/05/2009. Ces documents d'orientation peuvent être consultés auprès du service de l'Urbanisme ainsi que sur le site web (www.braine-lalleud.be). ». 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 (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 wallon 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/A GAZ

(...)

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, pour un montant en principal de quatre millions de Francs belges (soit nonante-neuf mille cent cinquante-sept euros quarante-et-un cents) et en accessoires de quatre cent mille Francs belges (soit neuf mille neuf cent quinze euros septante-quatre cents), ce en vertu d'un acte du Notaire Michel CORNELIS, précité, du 28 juin 1999 – 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.

Rémunération du transfert: 1. Ce transfert par voie de scission se réalise en conséquence moyennant l'attribution à Monsieur Alain DILLEENS, préqualifié, actionnaire de la société scindée, de six cent cinquante (650) actions de la société présentement constituée, sans soulte et moyennant l'attribution à Monsieur Nicolas DILLEENS, préqualifié, actionnaire de la société scindée, de cent (100) actions de la société présentement constituée, sans soulte. 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 société « Berbérís Invest », société bénéficiaire, conformément au présent acte. En exécution dudit transfert, les comparants constatent que la valeur nette comptable de l'apport quarante-cinq mille cinq cent quatre-vingt-six euros nonante-trois cents (45.586,93-€) sera imputée en diminution des capitaux propres de la SRL « Comptoir des 4 As », conformément au tableau ci-dessus. Eu égard à la quote-part de l'actif net transféré dans les fonds propres de la société partiellement scindée, la valeur nette de l'apport à la société « Berbérís Invest » sera imputée comme suit dans les comptes de la société partiellement scindée et par conséquent transférée selon les mêmes montants dans les comptes de la société issue de la scission partielle : • trois mille sept cent soixante-sept euros (3.767,00-€) provenant du compte « apport indisponible » de la société partiellement scindée au compte « apports indisponibles » de la société nouvelle (compte tenu de l'absence de capital en SRL) ; • trois cent septante-six euros septante cents (376,70-€) au compte « Réserves statutairement indisponibles » de la société nouvelle ; • deux mille cinq cent onze euros trente-trois cents (2.511,33-€) au compte « Réserves disponibles » de la société nouvelle ; • huit mille cinq cent six euros nonante-quatre cents (8.506,94-€) au compte « Réserves immunisées » ; • vingt-cinq mille trente-six euros quarante-deux cents (25.036,42-€) au compte « Résultat reporté » ; • treize mille huit cent nonante-cinq euros quarante-huit cents (13.895,48-€) au compte « Résultat de l'exercice ». L'assemblée décide de convertir le compte des capitaux propres statutairement indisponibles susmentionné en un compte de capitaux propres disponibles, avec effet à compter de la publication du présent acte aux Annexes du Moniteur belge. Les administrateurs de la société partiellement scindée ont déclaré qu'il n'y a pas eu de modifications sensibles intervenues dans le patrimoine de la société partiellement scindée entre le projet d'acte de scission partielle et l'assemblée ayant décidé la scission partielle.

II.- STATUTS

TITRE I. FORME LEGALE – DENOMINATION – SIEGE – OBJET – DUREE

Article 1. Forme – dénomination

La société revêt la forme d'une société à responsabilité limitée. Elle est formée sous la dénomination « Berbérís Invest ».

Article 2. Siège de la société

Le siège de la société est établi en Région wallonne.

Il peut être transféré partout ailleurs en Belgique (région de langue française y compris la région de Bruxelles-Capitale) par simple décision de l'organe d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts éventuelle qui en résulte (il est néanmoins rappelé les termes des lois sur l'emploi des langues qui exigent dans certains cas, que des statuts soient établis en diverses langues et ce alors par décision de l'assemblée générale).

La société peut par ailleurs établir, par simple décision de l'organe d'administration des sièges administratifs, exploitations, agences, ateliers, dépôts et succursales, tant en Belgique qu'à l'étranger.

Article 3. Objet

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger:

- la gestion et l'administration de biens immobiliers, qu'ils soient propres ou appartenant à des tiers ;
- l'achat, la vente, la location, la rénovation, la promotion et le développement de biens immobiliers ;
- toutes opérations liées à la gestion immobilière, y compris les prestations de conseil et d'assistance ;

Pour faciliter cet objet, elle pourra en tous lieux, de toutes les manières et suivant les modalités les mieux appropriées, faire toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et immobilières se rattachant directement et indirectement à l'objet de la société ou pouvant en faciliter la réalisation.

Elle pourra notamment, sans que l'énumération qui va suivre soit limitative, prendre ou donner en bail, aliéner, acquérir tous immeubles et fonds de commerce, acquérir, exploiter, concéder ou céder tous brevets ou entreprises existantes ou à créer dont l'objet serait similaire, analogue ou connexe au sien ou serait susceptible de constituer pour elle un débouché.

Elle pourra s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de scission, de participation, de souscription et/ou par toutes autres voies dans toutes sociétés, entreprises ou associations existantes ou à créer, dont l'objet est

similaire ou connexe, en tout ou en partie, au sien, ou de nature à favoriser la réalisation ou le développement de son objet.

La société pourra être administrateur ou liquidateur de sociétés dont l'objet est analogue ou connexe au sien.

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

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention sur le fait que la société, dans l'exercice de son objet, pourrait devoir obtenir des autorisations ou licences préalables ou remplir certaines conditions, en raison des règlements en vigueur en matière d'accès à la profession ; moyennant quoi, il lui est donné décharge.

Article 4. Durée

La société est constituée pour une durée illimitée.

TITRE II. CAPITAUX PROPRES ET APPORTS

Article 5. Apports

En rémunération des apports, sept cent cinquante actions ont été émises.

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

Article 6. Appels de fonds

Les actions doivent être libérées à leur émission.

En cas d'actionnaire unique-administrateur, ce dernier détermine librement, au fur et à mesure des besoins de la société et aux époques qu'il jugera utiles, les versements ultérieurs à effectuer par lui sur les actions souscrites en espèces et non entièrement libérées.

Article 7. Apport en numéraire avec émission de nouvelles actions – Droit de préférence

Les actions nouvelles à souscrire en numéraire doivent être offertes par préférence aux actionnaires existants, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Le droit de souscription préférentielle peut être exercé pendant un délai d'au moins quinze jours à dater de l'ouverture de la souscription.

L'ouverture de la souscription avec droit de préférence ainsi que son délai d'exercice sont fixés par l'organe qui procède à l'émission et sont portés à la connaissance des actionnaires par courrier électronique, ou, pour les personnes dont elle ne dispose pas d'une adresse électronique, par courrier ordinaire, à envoyer le même jour que les communications électroniques. Si ce droit n'a pas entièrement été exercé, les actions restantes sont offertes conformément aux alinéas précédents par priorité aux actionnaires ayant déjà exercé la totalité de leur droit de préférence. Il sera procédé de cette manière, selon les modalités arrêtées par l'organe d'administration, jusqu'à ce que l'émission soit entièrement souscrite ou que plus aucun actionnaire ne se prévale de cette faculté.

Les actions qui n'ont pas été souscrites par les actionnaires comme décrit ci-dessus peuvent être souscrites par les personnes auxquelles les actions peuvent être librement cédées conformément à la loi ou à l'article 11 des présents statuts ou par des tiers moyennant l'agrément de la moitié au moins des actionnaires possédant au moins trois quarts des actions.

TITRE III. TITRES

Article 8. Nature des actions

Toutes les actions sont nominatives, elles portent un numéro d'ordre.

Elles sont inscrites dans un registre des actions nominatives, tenu conformément au prescrit de l'article 5:25 du Code des Sociétés et des Associations.

Les titulaires d'actions peuvent prendre connaissance de ce registre relatif à leurs titres.

En cas de démembrement du droit de propriété d'une action en nue-propriété et usufruit, l'usufruitier et le nu-propriétaire sont inscrits séparément dans le registre des actions nominatives, avec indication de leurs droits respectifs.

Les cessions n'ont d'effet vis-à-vis de la société et des tiers qu'à dater de leur inscription dans le registre des actions. Des certificats constatant ces inscriptions sont délivrés aux titulaires des titres.

Article 9. Indivisibilité des titres

Les titres sont indivisibles.

La société ne reconnaît, quant à l'exercice des droits accordés aux actionnaires, qu'un seul propriétaire pour chaque titre.

Si plusieurs personnes sont titulaires de droits réels sur une même action, l'exercice du droit de vote attaché à ces actions est suspendu jusqu'à ce qu'une seule personne soit désignée comme titulaire du droit de vote à l'égard de la société, sous la réserve ci-après.

Sauf disposition spéciale contraire dans les présents statuts, ou dans le testament ou la convention qui a créé l'usufruit, en cas de démembrement du droit de propriété d'une action en usufruit et nue-propriété, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

En cas de décès de l'actionnaire unique, les droits afférents aux actions sont exercés par les héritiers et légataires régulièrement saisis ou envoyés en possession, proportionnellement à leurs droits dans la succession, jusqu'au jour du partage desdites actions ou jusqu'à la délivrance des legs portant sur celles-ci.

Article 10. Règlement d'ordre intérieur

L'organe d'administration reçoit l'autorisation d'édicter un règlement d'ordre intérieur.

Il est rappelé, conformément à l'article 2:59 du Code des Sociétés et des Associations, que ce règlement d'ordre intérieur ne peut contenir de dispositions :

- contraires à des dispositions légales impératives ou aux présents statuts ;
- relatives aux matières pour lesquelles le Code des Sociétés et des Associations exige une disposition statutaire ;
- touchant aux droits des actionnaires, aux pouvoirs des organes ou à l'organisation et au mode de fonctionnement de l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur et toute modification de celui-ci sont communiqués aux actionnaires conformément à l'article 2:32 du Code des Sociétés et des Associations.

Article 11. Cession et transmission des actions

A/ Cessions libres

Les actions peuvent être cédées entre vifs ou transmises pour cause de mort, sans agrément, à un actionnaire, au conjoint ou cohabitant légal du cédant ou du testateur ou aux descendants en ligne directe des actionnaires.

B/ Cessions soumises à agrément

Tout actionnaire qui voudra céder ses actions entre vifs à une personne autre que celles visées à l'alinéa précédent devra, à peine d'inopposabilité à la société et aux tiers, obtenir l'agrément de la moitié au moins des actionnaires, possédant les trois/quarts au moins des actions, déduction faite des actions dont la cession est proposée.

A cette fin, il devra adresser à l'organe d'administration, sous pli recommandé, une demande indiquant les nom(s), prénom(s), domicile(s) (ou dénomination, siège social et numéro RPM s'il s'agit d'une personne morale) du ou des cessionnaires proposés ainsi que le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les huit jours de la réception de cette lettre, l'organe d'administration en transmet la teneur, par pli recommandé ou conformément au premier alinéa de l'article 2:32 du Code des Sociétés et des Associations, à chacun des actionnaires, en leur demandant une réponse affirmative ou négative par écrit dans un délai de quinze jours et en signalant que ceux qui s'abstiennent de donner leur avis seront considérés comme donnant leur agrément. Cette réponse devra être envoyée par pli recommandé ou suivant l'autre mode de communication utilisé conformément au premier alinéa de l'article 2:32 du Code des Sociétés et des Associations vis-à-vis de l'actionnaire qui répond.

Dans la huitaine de l'expiration du délai de réponse, l'organe d'administration notifie au cédant le sort réservé à sa demande.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le calcul des délais se fait conformément à l'article 1:32 du Code des Sociétés et des Associations.

Les héritiers et légataires qui ne deviendraient pas de plein droit actionnaires aux termes des présents statuts seront tenus de solliciter, selon les mêmes formalités, l'agrément des actionnaires.

Le refus d'agrément d'une cession entre vifs est sans recours. Néanmoins, l'actionnaire voulant céder tout ou partie de ses actions pourra exiger des opposants qu'elles lui soient rachetées au prix mentionné par lui dans sa notification initiale ou, en cas de contestation de ce prix, au prix fixé par un expert choisi de commun accord ou, à défaut d'accord sur ce choix, par le président du tribunal de l'entreprise statuant comme en référé à la requête de la partie la plus diligente, tous les frais de procédure et d'expertise étant pour moitié à charge du cédant et pour moitié à charge du ou des acquéreurs, proportionnellement au nombre d'actions acquises s'ils sont plusieurs. Il en ira de même en cas de refus d'agrément d'un héritier ou d'un légataire. Dans l'un et l'autre cas, le paiement devra intervenir dans les six mois du refus.

Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cessions entre vifs, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, tant volontaires que forcées (cas de l'exclusion et du retrait d'un actionnaire), tant en usufruit qu'en nue-propriété ou pleine propriété, qui portent sur des actions ou tous autres titres donnant droit à l'acquisition d'actions.

Par dérogation à ce qui précède, au cas où la société ne compterait plus qu'un actionnaire, celui-ci sera libre de céder tout ou partie de ses actions librement.

Article 11bis. Droit d'un actionnaire de démissionner

§1. Les actionnaires ont le droit de démissionner de la société à charge de son patrimoine. Le Notaire soussigné fait toutefois observer aux parties que nonobstant toute disposition statutaire contraire, la démission des fondateurs n'est autorisée qu'à partir du troisième exercice suivant la constitution.

Cette démission s'accompagne des modalités suivantes :

- 1° Les actionnaires peuvent démissionner à tout moment;
- 2° La demande de démission doit être notifiée à l'organe d'administration par lettre recommandée au siège de la société ;
- 3° Une démission est toujours complète ; un actionnaire qui veut démissionner, doit démissionner pour l'ensemble de ses actions, qui seront annulées;
- 4° La démission prend effet le dernier jour de l'exercice, et la valeur de la part de retrait doit être payée au plus tard dans le mois qui suit ;
- 5° Le montant de la part de retrait pour les actions pour lesquelles l'actionnaire concerné demande sa démission est équivalent au montant réellement libéré et non encore remboursé pour ces actions sans cependant être supérieur au montant de la valeur d'actif net de ces actions telle qu'elle résulte des derniers comptes annuels approuvés ;
- 6° Le montant auquel l'actionnaire a droit à la démission est soumis aux règles de la distribution de réserves et est suspendu si l'application de ces dispositions n'autorise pas la distribution, sans qu'un intérêt ne soit dû sur ce montant.

Lorsque la société dispose à nouveau de moyens susceptibles d'être distribués, le montant restant dû sur la part de retrait sera payable avant toute autre distribution aux actionnaires.

§2. En cas de décès, de faillite, de déconfiture, de liquidation ou d'interdiction d'un actionnaire, celui-ci est réputé démissionnaire de plein droit à cette date.

L'actionnaire, ou, selon le cas, ses héritiers, créanciers ou représentants recouvrent la valeur de sa part de retrait conformément au paragraphe 1er.

Article 11ter. Exclusion

§1. La société peut exclure un actionnaire pour de justes motifs.

Les actions de l'actionnaire exclu sont annulées.

§2. L'actionnaire exclu recouvre la valeur de sa part de retrait.

§3. Seule l'assemblée générale est compétente pour prononcer une exclusion.

La proposition motivée d'exclusion lui est communiquée par e-mail à l'adresse électronique qu'il a communiqué à la société. Si l'actionnaire a choisi de communiquer avec la société par courrier, la proposition lui est communiquée par pli recommandé.

L'actionnaire dont l'exclusion est demandée doit être invité à faire connaître ses observations par écrit et suivant les mêmes modalités à l'assemblée générale, dans le mois de la communication de la proposition d'exclusion.

L'actionnaire doit être entendu à sa demande.

Toute décision d'exclusion est motivée.

§4. L'organe d'administration communique dans les quinze jours à l'actionnaire concerné la décision motivée d'exclusion par e-mail à l'adresse électronique qu'il a communiqué à la société. Si l'actionnaire a choisi de communiquer avec la société par courrier, la décision lui est communiquée par pli recommandé.

TITRE IV. ADMINISTRATION – CONTRÔLE

Article 12. Organe d'administration

A/ Nomination

La société est administrée par un ou plusieurs administrateurs, personnes physiques ou morales, actionnaires ou non, nommés avec ou sans limitation de durée et pouvant, s'ils sont nommés dans les statuts, avoir la qualité d'administrateurs statutaires.

L'assemblée qui nomme le ou les administrateurs fixe leur nombre, la durée de leur mandat et, en cas de pluralité, leurs pouvoirs. A défaut d'indication de durée, le mandat d'administrateur sera censé conféré sans limitation de durée.

Si l'administrateur est une personne morale, celle-ci doit désigner une personne physique comme représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ce représentant est soumis aux mêmes conditions et encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il exerçait cette mission en nom et pour compte propre. Celle-ci ne peut révoquer son représentant qu'en désignant simultanément son successeur.

Conformément au dernier alinéa de l'article 2:55 du Code des Sociétés et des Associations, si la personne morale est l'administrateur unique de la société, un représentant permanent suppléant (agissant en cas d'empêchement du représentant permanent) peut être désigné.

B/ Pouvoirs

Chaque administrateur agissant seul représente la société à l'égard des tiers et en justice et peut poser tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet de la société, sauf ceux que la loi réserve à l'assemblée générale.

Un administrateur peut déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire, actionnaire ou non.

Par ailleurs, il faudra également dans le contrat entre la société et l'administrateur prévoir l'obligation de conclure une assurance responsabilité civile des dirigeants et des administrateur (D&O) par la société en faveur de l'administrateur.

Article 13. Rémunération des administrateurs

L'assemblée générale décide si le mandat d'administrateur est rémunéré ou gratuit.

Si le mandat d'administrateur est rémunéré, l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix, ou l'actionnaire unique, détermine le montant de cette rémunération fixe ou proportionnelle. Cette rémunération sera portée aux frais généraux, indépendamment des frais éventuels de représentation, voyages et déplacements.

Article 14. Gestion journalière

L'organe d'administration peut conférer la gestion journalière de la société ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion :

– soit à un ou plusieurs de ses membres qui porteront alors le titre d'administrateur délégué ;

– soit à une ou plusieurs personnes non membre qui seront alors appelés directeurs (ou seront désignés par un autre titre que la société estimera plus adéquat mais qui sera précisé à l'occasion de la délégation de la gestion journalière).

En cas de coexistence de plusieurs délégations générales de pouvoirs, l'organe d'administration fixera les attributions respectives.

En outre, l'organe d'administration peut déléguer des pouvoirs spéciaux et limités à tout mandataire. De même, les délégués à la gestion journalière, administrateurs ou non, peuvent conférer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire mais dans les limites de leur propre délégation.

L'organe d'administration peut révoquer en tout temps les personnes mentionnées aux alinéas qui précèdent.

Il fixe les attributions, les pouvoirs et les rémunérations fixes ou variables, imputées sur les frais généraux, des personnes à qui il confère des délégations.

Article 15. Contrôle de la société

Lorsque la loi l'exige et dans les limites qu'elle prévoit, le contrôle de la société est assuré par un ou plusieurs commissaires, nommés pour trois ans et rééligibles.

Tant que la société répond aux critères prévus par le Code des sociétés et des Associations, et permettant de ne pas nommer de commissaire, il n'est pas nommé de commissaire, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Dans ce cas, chaque actionnaire possède individuellement les pouvoirs d'investigation et de contrôle du commissaire. Il peut se faire représenter ou se faire assister par un expert comptable. La rémunération de celui-ci incombe à la société s'il a été désigné avec son accord ou si cette rémunération a été mise à sa charge par décision judiciaire.

TITRE V. ASSEMBLEE GENERALE

Article 16. Tenue et convocation

Il est tenu chaque année, au siège de la société ou à l'endroit indiqué dans les convocations, une assemblée générale ordinaire le dix-sept mars de chaque année, à seize heures. Si ce jour est férié, l'assemblée est remise au premier jour ouvrable suivant. S'il n'y a qu'un seul actionnaire, c'est à cette même date qu'il signe pour approbation les comptes annuels.

Des assemblées générales extraordinaires doivent en outre être convoquées par l'organe d'administration et, le cas échéant, le commissaire, chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ou sur requête d'actionnaires représentant un dixième du nombre d'actions en circulation. Dans ce dernier cas, les actionnaires indiquent leur demande et les sujets à porter à l'ordre du jour. L'organe d'administration ou, le cas échéant, le commissaire convoquera l'assemblée générale dans un délai de trois semaines de la demande.

Les convocations aux assemblées générales contiennent l'ordre du jour. Elles sont faites par e-mails envoyés quinze jours au moins avant l'assemblée aux actionnaires, aux administrateurs et, le cas échéant, aux titulaires d'obligations convertibles nominatives, de droits de souscription nominatifs ou de certificats nominatifs émis avec la collaboration de la société et aux commissaires. Elles sont faites par courrier ordinaire aux personnes pour lesquelles la société ne dispose pas d'une adresse e-mail, le même jour que l'envoi des convocations électroniques.

Toute personne peut renoncer à la convocation et, en tout cas, sera considérée comme ayant été régulièrement convoquée si elle est présente ou représentée à l'assemblée.

Article 17. Assemblée générale par procédure écrite

§1. Les actionnaires peuvent, dans les limites de la loi, à l'unanimité, prendre par écrit toutes les décisions qui relèvent du pouvoir de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être reçues dans un acte authentique.

§2. En ce qui concerne la datation de l'assemblée annuelle, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date statutaire de l'assemblée annuelle, sauf preuve du contraire, à condition que la décision écrite signée par tous les actionnaires soit parvenue à la société vingt jours avant la date statutaire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante pour la date de la décision.

La décision écrite, en plusieurs exemplaires ou non, est assortie d'une déclaration datée et signée par l'organe d'administration indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société au plus tard vingt jours avant la date statutaire de l'assemblée annuelle et qu'elle porte toutes les signatures requises.

Si la dernière décision écrite n'est pas parvenue au plus tard dans les vingt jours précédant la date statutaire de l'assemblée annuelle, l'organe d'administration doit convoquer l'assemblée générale.

§3. En ce qui concerne la datation de l'assemblée générale particulière, la date de la décision signée par tous les actionnaires est réputée être la date à laquelle la décision est parvenue au siège de la société, sauf preuve du contraire. Si plusieurs exemplaires de proposition de décisions ont été envoyés, la date de réception du dernier exemplaire est déterminante.

La décision écrite, reprise dans une ou plusieurs propositions approuvées, doit être assortie d'une déclaration datée et signée par l'organe d'administration indiquant que la décision signée par tous les actionnaires est parvenue au siège de la société à la date indiquée dans cette déclaration et qu'elle porte toutes les signatures requises.

La proposition de décision écrite envoyée doit indiquer si tous les points de l'ordre du jour doivent être approuvés dans leur ensemble pour parvenir à une décision écrite valable ou si une approbation écrite est sollicitée pour chaque point de l'ordre du jour séparément.

§4. La proposition de décision écrite envoyée peut déterminer que l'approbation doit parvenir au siège de la société avant une date bien définie pour pouvoir faire l'objet d'une décision écrite valable. Si la décision écrite approuvée à l'unanimité n'est pas parvenue, en un ou plusieurs exemplaires, en temps utile avant cette date, les approbations signées perdront toute force de droit.

§5. Les membres de l'organe d'administration, le commissaire et les titulaires d'obligations convertibles, de droits de souscription ou de certificats émis avec la collaboration de la société peuvent, à leur demande, prendre connaissance de ces décisions.

Article 18. Admission à l'assemblée générale

Pour être admis à l'assemblée générale et, pour les actionnaires, pour y exercer le droit de vote, un titulaire de titres doit remplir les conditions suivantes :

-le titulaire de titres nominatifs doit être inscrit en cette qualité dans le registre des titres nominatifs relatif à sa catégorie de titres ;

-les droits afférents aux titres du titulaire des titres ne peuvent pas être suspendus ; si seul le droit de vote est suspendu ; il peut toujours participer à l'assemblée générale sans pouvoir participer au vote.

Article 19. Séances – procès-verbaux

§ 1. L'assemblée générale est présidée par un administrateur ou, à défaut, par l'actionnaire présent qui détient le plus d'actions ou encore, en cas de parité, par le plus âgé d'entre eux. Le président désignera le secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

§ 2. Les procès-verbaux constatant les décisions de l'assemblée générale ou de l'actionnaire unique sont consignés dans un registre tenu au siège. Ils sont signés par les membres du bureau et par les actionnaires présents qui le demandent. Les copies à délivrer aux tiers sont signées par un ou plusieurs membres de l'organe d'administration ayant le pouvoir de représentation.

La liste de présences et les rapports éventuels, les procurations ou les votes par correspondance sont annexés au procès-verbal.

Ceux qui ont participé à l'assemblée générale ou qui y étaient représentés peuvent consulter la liste des présences.

Article 20. Délibérations

§ 1. A l'assemblée générale, chaque action donne droit à une voix, sous réserve des dispositions légales régissant les actions sans droit de vote.

§2. Au cas où la société ne comporterait plus qu'un actionnaire, celui-ci exercera seul les pouvoirs dévolus à l'assemblée générale.

§3. Tout actionnaire peut donner à toute autre personne, actionnaire ou non, par tout moyen de transmission, une procuration écrite pour le représenter à l'assemblée et y voter en son lieu et place.

Une procuration octroyée reste valable pour chaque assemblée générale suivante dans la mesure où il y est traité des mêmes points de l'ordre du jour, sauf si la société est informée d'une cession des actions concernées.

§ 4. Toute assemblée ne peut délibérer que sur les propositions figurant à l'ordre du jour, sauf si toutes les personnes à convoquer sont présentes ou représentées, et, dans ce dernier cas, si les procurations le mentionnent expressément.

§ 5. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix, quel que soit le nombre de titres représentés à l'assemblée générale.

Article 21. Prorogation

Toute assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, peut être prorogée, séance tenante, à trois semaines au plus par l'organe d'administration. Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, cette prorogation n'annule pas les autres décisions prises.

La seconde assemblée délibérera sur le même ordre du jour et statuera définitivement.

TITRE VI. EXERCICE SOCIAL – REPARTITION - RESERVES

Article 22. Exercice social

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente-et-un décembre de chaque année.

A cette dernière date, les écritures sociales sont arrêtées et l'organe d'administration dresse un inventaire et établit les comptes annuels dont, après approbation par l'assemblée, elle assure la publication, conformément à la loi.

Article 23. Répartition – réserves

Le bénéfice annuel net recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, statuant sur proposition de l'organe d'administration, étant toutefois fait observer que chaque action confère un droit égal dans la répartition des bénéfices.

A défaut d'une telle décision d'affectation, la moitié du bénéfice annuel net est affectée aux réserves et l'autre moitié est distribuée pour autant que les conditions légales pour la distribution soient remplies.

L'assemblée générale peut déléguer à l'organe d'administration le pouvoir de procéder, dans les limites des articles 5:142 et 5:143 du Code des Sociétés et des Associations, à des distributions provenant du bénéfice de l'exercice en cours ou du bénéfice de l'exercice précédent tant que les comptes annuels de cet exercice n'ont pas été approuvés, le cas échéant réduit de la perte reportée ou majoré du bénéfice reporté.

L'organe d'administration est autorisé, sous sa propre responsabilité et conformément aux dispositions légales, à décider le paiement des acomptes sur dividendes.

TITRE VII. DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 24. Dissolution

La société peut être dissoute en tout temps, par décision de l'assemblée générale délibérant dans les formes prévues pour les modifications aux statuts.

La société n'est pas dissoute par l'interdiction, la faillite, la déconfiture ou la mort d'un des actionnaires.

Article 25. Liquidateurs

Sous réserve de la possibilité de procéder à une dissolution-clôture en un seul acte, si la société est dissoute pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation est effectuée par un liquidateur désigné en principe par l'assemblée générale.

Le liquidateur n'entre en fonction qu'après confirmation de sa nomination par le Tribunal de l'Entreprise compétent (cette confirmation n'est toutefois pas requise s'il résulte de l'état actif et passif – joint au rapport prévu par l'article 2:71 du Code des Sociétés et des Associations – que la société n'a de dettes qu'à l'égard

de ses actionnaires et que tous les actionnaires créanciers de la société confirment par écrit leur accord sur la nomination).

Si plusieurs liquidateurs sont nommés, ils forment un collège.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus conférés par les articles 2:87 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments du liquidateur.

Article 26. Répartition de l'actif net

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou après consignation des montants nécessaires à cet effet et, en cas d'existence d'actions non entièrement libérées, après rétablissement de l'égalité entre toutes les actions soit par des appels de fonds complémentaires à charge des actions insuffisamment libérées, soit par des distributions préalables au profit des actions libérées dans une proportion supérieure, l'actif net est réparti entre tous les actionnaires en proportion de leurs actions et les biens conservés leur sont remis pour être partagés dans la même proportion.

TITRE VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 27. Election de domicile

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire, administrateur, commissaire, liquidateur ou porteur d'obligations domicilié à l'étranger, fait election de domicile au siège où toutes communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites s'il n'a pas élu un autre domicile en Belgique vis-à-vis de la société.

Article 28. Compétence judiciaire

Pour tout litige entre la société, ses actionnaires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège de la société ici constituée, à moins que la société n'y renonce expressément.

Article 29. Droit commun

Les dispositions légales auxquelles il ne serait pas explicitement dérogé sont réputées inscrites dans les présents statuts et les clauses contraires aux dispositions légales impératives sont censées non écrites.

III.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les comparants déclarent que les décisions suivantes ne deviendront effectives qu'à dater et sous la condition suspensive du dépôt (manuel ou électronique) de l'extrait de l'acte constitutif au Greffe du Tribunal de l'Entreprise ou du moment où la Société acquerra la personnalité morale.

1° Le premier exercice social commencera le jour du dépôt de l'extrait au Greffe du Tribunal de l'Entreprise pour se terminer le 31 décembre 2025.

2° La première assemblée générale annuelle aura lieu en mars 2026.

3° L'adresse du siège est située à 1420 Braine-l'Alleud, avenue de la Liberté, 28.

4° Monsieur Alain DILLEENS et Monsieur Nicolas DILLEENS, précités, sont désignés en qualité d'administrateur non statutaires pour une durée indéterminée. leur mandat n'est pas rémunéré sauf disposition ultérieure contraire de l'Assemblée Générale. Ils acceptent leur mission.

L'administrateur est nommé jusqu'à révocation et peut engager valablement la société sans limitation de sommes.

5° Monsieur Alain DILLEENS et Monsieur Nicolas DILLEENS, précités, ou toute autre personne désignée par eux, reçoivent chacun mandat spécial, pour accomplir (ensemble ou séparément) au nom de la société présentement constituée toutes démarches et formalités administratives généralement quelconques en relation avec les immatriculations légales telles la Banque Carrefour, guichet entreprise, administration de la TVA, ministère des affaires économiques.

6° Reprise par l'organe d'administration, dans le délai légal, des engagements souscrits au nom de la société en formation.

Dès dépôt au Greffe, comme dit ci-dessus, les dits engagements seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la Société ici constituée, sans préjudice aux droits des tiers comme de droit.

7° Les comparants, compte tenu des critères légaux, décident de ne pas nommer de commissaire aux comptes.

DECLARATION PRO FISCO EN CAS D'APPORT EN NATURE

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par le premier alinéa de l'article deux cent trois du Code de l'Enregistrement. Les comparants décident de soumettre la présente opération de scission partielle par constitution d'une nouvelle société 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, les comparants déclarent : - 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.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Pour autant que de besoin, l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

DECLARATION DU NOTAIRE

Le Notaire soussigné atteste de la légalité externe des opérations.

DONT ACTE.-

Fait et passé date et lieu que dessus.

Et après (1) que, en conformité avec l'article 9 de la loi de Ventôse organique du notariat tel que modifié par la loi du dix-huit juillet deux mille huit, le notaire soussigné ait attiré l'attention des parties -si celles-ci ont des intérêts contradictoires ou si elles se trouvent en situation d'engagements disproportionnés- qu'il leur était loisible de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, et (2) 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 ainsi que nous, Notaire.

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