



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

Réserve  
au  
Moniteur  
belge



Original déposé le

26 MAI 2025

au Greffe  
de Commerce de l'Arrondissement de Namur

N° d'entreprise : 0431 424 722

Nom

(en entier) : VERMEYEN

(en abrégé) :

Forme légale : Société anonyme

Adresse complète du siège : chaussée de Marche 389 - 5100 Jambes

### Objet de l'acte : Projet de scission

Projet de scission partielle de la SA VERMEYEN, établi en application de l'article 12:75 du CSA

#### 1. Cadre juridique

Le 04 avril 2025, le conseil d'administration de la SA VERMEYEN (ci-après la "Société") a établi le présent projet de scission partielle, en vue de le soumettre à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, et ce conformément à la procédure de scission prévue aux articles 12:8, 12:74 et suivants du Code des sociétés et des associations.

L'opération projetée consiste en la scission partielle de la SA VERMEYEN par le transfert d'une partie de son patrimoine vers une société à constituer (la SA « Immo ASAU »), s'agissant de toute sa branche d'activité « Immobilière » (gestion de patrimoine immobilier au sens large soit achat/vente/location d'immeubles).

Par l'effet de la scission partielle, la SA VERMEYEN continuera d'exister et ses fonds propres seront réduits à due concurrence.

Dans la mesure où les actions de la nouvelle société sont attribuées aux actionnaires de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société (cf. infra), les rapports prévus par les articles 12:77 et 12:78 du Code des sociétés et des associations ne sont pas d'application.

La scission se fait sous le régime de la continuité comptable prévu par l'article 3:56, §2 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et associations.

#### 2. Raison d'être du projet

L'opération de scission et d'apport en nature envisagée est justifiée par le contexte et les éléments suivants :

La SA « VERMEYEN » exerce ses activités articulées autour des deux branches / pôles suivants :

-Branche « Immobilière » : gestion d'un patrimoine immobilier composé actuellement d'un bien situé à Jambes (Belgique) à usage résidentiel donné en location à des tiers ;

-Branche « Exploitation » : activité de construction générale de bâtiments résidentiels et de bâtiments relatifs à des marchés publics via les agréments obtenus ;

Étant donné :

☐ la nature distincte des branches d'activité de la SA « VERMEYEN » (branche 'immobilière' < > branche 'exploitation') répondant à des exigences différentes en terme d'organisation, de gouvernance, de gestion, de financement et de stratégie ;

☐ la nécessité économique d'améliorer la lisibilité financière permettant de mieux mesurer la rentabilité dégagée par chacune des branches d'activité ;

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 »).

□ Les différences de perspectives de développement des deux branches d'activités avec volonté d'un développement optimal et autonome de chacune des deux branches d'activités ;

□ La volonté de structurer la branche 'exploitation' afin de renforcer et d'accélérer son expansion en assurant une politique de gouvernance solide et en envisageant également l'opportunité d'ouvrir le capital à des investisseurs institutionnels et/ou privés ;

Le conseil d'administration de la Société à scinder a pris l'initiative de proposer la scission partielle de la SA « VERMEYEN » par constitution d'une nouvelle société, conformément aux articles 12:8, 12:74 et suivants du CSA, en transférant à une nouvelle société, sans cesser d'exister, une partie de son patrimoine, activement et passivement, le tout constituant la branche d'activité « Immobilière » moyennant l'attribution aux associés de la Société à scinder, des actions de cette nouvelle société, proportionnellement à leurs droits dans le capital de la Société à scinder.

L'opération est justifiée par les éléments suivants :

1. L'opération permettra à chaque société scindée de se concentrer sur ses activités spécifiques constituant son core business de manière indépendante l'une de l'autre et, dès lors, de consacrer ses moyens et son énergie à la réalisation de sa propre stratégie de développement ;
2. L'opération permettra de personnaliser la gestion des branches d'activités en fonction des exigences de celles-ci et d'organiser une politique de gouvernance et de financement adaptée ;
3. L'opération permettra une meilleure lisibilité financière permettant ainsi d'évaluer précisément les produits et les charges liés aux activités respectives ;
4. L'opération permettra d'isoler la branche « exploitation » dans la société scindée dont le capital pourra éventuellement être ouvert à des investisseurs institutionnels et/ou privés en fonction des opportunités et en lien avec sa stratégie de développement ;
5. L'opération permettra un développement de l'activité « exploitation » avec un effet positif sur la pérennisation et l'expansion des activités exercées et ainsi sur l'emploi lié.
6. L'opération permettra d'opérer un effet levier devant faciliter la mise en œuvre de nouveaux projets immobiliers

En conséquence, cette scission répond bien à des motifs économiques justifiés.

#### MENTIONS PREVUES A L'ARTICLE 12:75 DU CODE DES SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS

1.1 Forme, dénomination, objet et siège social de la Société à scinder ainsi que de la nouvelle société (article 12 :75 1° du CSA)

La Société à scinder est la SA VERMEYEN, dont le siège est situé à 5000 Jambes, Chaussée de Marche, 389, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0431.424.722 (RPM Liège division Namur).

La Société à scinder a été constituée aux termes d'un acte publié aux Annexes du Moniteur belge du 24 juillet 1987, sous le numéro 242.

Les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte dressé par le Notaire Antoine DECLAIRFAYT, Notaire résidant à Assesse, en date du 27 décembre 2021, publié aux Annexes du Moniteur belge du 30 décembre 2021, sous le numéro 0380024.

L'objet de ladite société est prévu à l'article 3 de ses statuts et est rédigé de la manière suivante :

« La société a pour objet de faire pour compte propre, pour le compte d'autrui, en association avec des tiers :

- \*toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social,
- \*tous travaux publics et privés d'entreprise générale de construction,
- \*tous travaux de gros-oeuvre de bâtiment, notamment la construction, la réparation, la rénovation ou la démolition de bâtiment en ce compris la stabilité et la résistance de bâtiment,
- \*tous travaux de plafonnage, cimentage et pose de chape,
- \*tous travaux de carrelage, marbrerie, pierre naturelle,
- \*tous travaux d'installation d'échafaudage, de rejointoyage et nettoyage de façades,
- \*tous travaux de démolition de bâtiments et d'ouvrages d'art,
- \*tous travaux d'étanchéité et revêtement de constructions par asphaltage et bitumage,
- \*tous travaux de terrassement et de drainage,
- \*tous travaux d'isolation,
- \*tous travaux de toiture,
- \*tous travaux de finition des bâtiments tels que peinture, revêtement de murs et sols en tous matériaux, etc.
- \*tous travaux d'installation de chauffage central, de climatisation, de gaz et de sanitaire,
- \*tous travaux électrotechniques,

\*tous travaux de menuiserie et vitrerie,

\*tous travaux de parcs et jardins,

\*tous travaux de nettoyage,

\*tous travaux d'épandage de sel sur les voies publiques,

\*l'étude et la réalisation de tous travaux de construction publics et privés, en qualité d'entrepreneur général ou en sous-traitance, la conception et la construction de tous bâtiment et édifices, leur rénovation, l'étude et la réalisation de décorations tant intérieures qu'extérieures

\*l'élaboration de tous projets, plans, études, calculs et expertises et l'exécution par ses propres moyens ou en collaboration avec toutes autres entreprises, de tous travaux d'architecture, de bâtiment, de génie civil,

\*l'export import de tous produits qui se rapportent directement ou indirectement à son objet social.

Elle pourra réaliser cet objet tant en Belgique qu'à l'Etranger en tout ou en partie soit directement ou indirectement.

Elle pourra faire toutes opérations commerciales, financières, industrielles, immobilières ou mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet social ou pouvant en faciliter la réalisation sans que l'énumération qui va suivre soit limitative.

Prendre ou donner à bail, acquérir tous immeubles et fonds de commerce, acquérir, concéder tous brevets, licences, marque de fabrique ou de commerce, s'intéresser de toutes façons dans toutes entreprises existantes ou à créer dont l'objet social serait similaire, analogue ou connexe au sein ou serait susceptible de constituer pour une source ou un débouché. »

L'objet de la Société à scinder restera identique.

Le projet de scission aboutira à la constitution d'une nouvelle société, à savoir la SA « Immo ASAU », dont le siège sera situé à 5000 Jambes, Chaussée de Marche 389, ci-après la « nouvelle Société ».

Dans la mesure où cette nouvelle société recueillera l'activité « Immobilière », son objet sera adapté à ce type d'activités et sera libellé sur base de la proposition suivante :

« La société a pour objet de constituer, développer, promouvoir et gérer un patrimoine immobilier, et réaliser toute opération immobilière et foncière quelconque, y compris celles se rapportant à tous droits réels immobilier comme, entre autres, l'emphytéose, la superficie ou encore le leasing immobilier, le tout dans son acceptation la plus large et notamment : l'acquisition, l'aliénation, l'acte de grever, l'échange, la rénovation, la transformation, l'aménagement, l'entretien, le lotissement, la prospection, l'exploitation, la préparation pour construire, la location (donner ou prendre à bail), la sous-location, la mise à disposition, la gestion et la gérance, dans le sens le plus large, en nom propre et au nom de tiers d'immeubles et de droits réels immobiliers, sans que cette énumération soit limitative, et de biens meubles concernant l'aménagement et l'équipement d'immeubles, sans que cette énumération soit limitative, l'exploitation de commerces et/ou immeubles et droits réels immobiliers, ainsi que tous les actes ayant un rapport direct ou indirect avec cet objet ou qui seraient de nature à favoriser directement ou indirectement le rendement de biens meubles et immeubles. La société peut mettre gratuitement des biens immobiliers à disposition de ses administrateurs et leur famille en tant que rémunération des prestations fournies à la société. Elle peut faire toutes opérations de quelque nature que ce soit, se rapportant directement ou indirectement à son objet ou susceptibles de favoriser son développement, à l'exception des opérations sur valeurs mobilières et immobilières réservées par la loi aux banques et aux sociétés de bourse. La société peut réaliser ses activités en Belgique et à l'étranger, soit directement, soit comme intermédiaire, tant pour son compte propre que pour le compte de tiers. »

1.2 Le rapport d'échange des actions et, le cas échéant, le montant de la soulte (article 12 :75 2° du CSA)

Le rapport d'échange des actions s'établira comme suit, sur base des comptes annuels arrêtés par la Société à scinder au 31 décembre 2024 :

1° Société à scinder (AVANT la réalisation de la scission) « VERMEYEN » SA :

(i)Nombre d'actions : 875

2° Nouvelle Société « Immo ASAU » SA :

(i)Nombre d'actions : 875

3° Société scindée (APRES la réalisation de la scission) « VERMEYEN » SA :

(i)Nombre d'actions : 875

La fixation du rapport d'échange a été réalisée en tenant compte de la composition identique de l'actionnariat des sociétés concernées, et du nombre et de la catégorie d'actions à émettre par la nouvelle société.

En conséquence, les actions de la nouvelle société issue de la scission seront réparties entre les actionnaires actuels de la Société à scinder, et ce au prorata des actions qu'ils détiennent dans la Société à scinder.

Les catégories d'actions de la nouvelle société bénéficieront des mêmes droits que les catégories d'actions de la société à scinder.

Aucune soulte n'est due.

Dans le cadre d'une scission partielle, les actions de la société partiellement scindée ne disparaissent pas. La valeur des actions de la société partiellement scindée diminue de la valeur des éléments transférés.

### 1.3 Modalité de remise des actions ou parts des sociétés bénéficiaires (article 12 :75 3° du CSA)

Les actions de la nouvelle société attribuées aux actionnaires de la société scindée en rémunération du transfert de la branche d'activité, sont nominatives. Elles seront inscrites au nom des actionnaires dans le registre des actions nominatives de la nouvelle société avec mention :

- De l'identité des actionnaires de la société scindée ;
- Du nombre d'actions de la nouvelle société qui est attribué à chacun d'entre eux ;
- De la date de la décision de la scission partielle ;
- Des éventuels gages grevant les actions

Cette inscription sera signée par l'organe de gestion de la Nouvelle Société et par les actionnaires de la société scindée ou par leurs mandataires.

### 1.4 Date à partir de laquelle les parts sociales de la Nouvelle Société donneront droit à la participation aux bénéfices (article 12 :75 4° du CSA)

Les actions de la Nouvelle Société donneront immédiatement le droit de participer aux bénéfices, en ce compris ceux qui résultent des opérations que la Société scindée est censée avoir accomplies, du point de vue comptable, pour le compte de la Nouvelle Société depuis le 1er janvier 2025.

### 1.5 Date à partir de laquelle les opérations de la société à scinder seront, du point de vue comptable, considérées comme accomplies pour le compte de la Nouvelle Société (article 12 :75, 5° du CSA)

La scission partielle sera considérée comme effective d'un point de vue comptable rétroactivement dès le 1er janvier 2025.

### 1.6 Droits spéciaux (article 12 :75 6° du CSA)

Toutes les actions formant le capital de la Société à scinder sont identiques et confèrent les mêmes droits et avantages aux détenteurs de celles-ci, de sorte qu'il n'y a pas lieu de créer dans la Nouvelle Société bénéficiant des apports, des actions conférant des droits spéciaux. A l'exception des actions représentant le capital, la Société à scinder n'a émis aucun titre.

Les actionnaires de la Nouvelle Société seront représentés dans les mêmes proportions que dans la Société à scinder.

### 1.7 Émoluments spéciaux attribués à l'expert-comptable ou au réviseur d'entreprise externe chargé de la rédaction des rapports légaux (article 12 :75 7° du CSA)

Dans la mesure où les actions de la nouvelle société sont attribuées aux actionnaires de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société (cf. infra), les rapports prévus par les articles 12:77 et 12:78 du Code des sociétés et des associations ne sont pas d'application.

La société à scinder, la SA « VERMEYEN » a chargé la commissaire, la SRL « KNAEPEN LAFONTAINE, réviseurs d'entreprises », inscrite à la BCE sous le numéro BE 0413.343.922, représentée par Philippe KNAEPEN, Réviseur d'Entreprises, de faire rapport, conformément à l'article 7 : 197 du Code des Sociétés et Associations, sur l'augmentation de capital par apport en nature dans la Nouvelle Société.

### 1.8 Avantages particuliers attribués aux membres de l'organe de gestion des sociétés intéressées par la scission (article 12 :75 8° du CSA)

Aucun avantage particulier n'est accordé aux administrateurs de la Société à scinder.

### 1.9 Description et répartition précise des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Nouvelle Société (article 12 :75 9° du CSA)

Sur base du projet de comptes au 31 décembre 2024 de la Société à scinder, les éléments détaillés ci-après seront transférés à la Nouvelle Société. Il s'agit de l'ensemble des actifs et passifs relatifs à l'activité « Immobilière » synthétisés comme suit :

Les actifs transférés à la Nouvelle société seront composés des éléments suivants :

(I) Immobilisations corporelles suivantes :

□ Terrain et immeuble situé Avenue Jean-Maternelle, n°206 à 5100 Jambes (référence cadastrale : Article 165681999: Matrice 8249 Division 92.322)

Les passifs transférés à la Nouvelle société seront composés des éléments suivants :

Réserve  
au  
Moniteur  
belge



Néant

La scission se faisant sous le régime de la continuité comptable prévu par l'article 3:56, §2 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et associations, les actifs et dettes détaillés ci-avant seront transférés à leur valeur comptable au 31/12/2024.

Il y aura une reprise des droits et engagements complets en ce qui concerne la branche d'activité « Immobilière » apportée.

1.10 Répartition des actions de la société bénéficiaire, entre les actionnaires de la société scindée (article 12:75 10° du CSA)

À la date de signature du présent projet, les actionnaires de la Société à scinder sont :

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| -SRL ASAU (BCE 0779.432.216) | 875 |
| TOTAL DES ACTIONS            | 875 |

L'actionnariat de la Nouvelle Société sera le suivant :

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| -SRL ASAU (BCE 0779.432.216) | 875 |
| TOTAL DES ACTIONS            | 875 |

Aucune soulte n'est due.

1.11 Projet de statut de la société à constituer

Le projet de statuts de la société à constituer rédigé en français sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale de la Société à scinder, de même que le projet des premières dispositions transitoires qui accompagnent la constitution (désignation des administrateurs et délégués spéciaux sera présenté pour approbation aux actionnaires de la Société à scinder).

1.12 Régime fiscal de la scission par constitution d'une nouvelle société

La scission partielle à intervenir sera régie par l'article 211, §1, alinéa 1 du Code des impôts sur les revenus et sera donc réalisée sous le bénéfice de l'exemption en matière d'impôts des sociétés.

La scission partielle à intervenir sera également réalisée sous le bénéfice de l'exonération visée à l'article 117, §1, du Code des droits d'enregistrement.

Enfin, la scission partielle à intervenir ne sera pas soumise à la T.V.A. conformément aux articles 11 et 18, §3, du Code T.V.A.

1.13 Mentions complémentaires

Les soussignés s'engagent à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour réaliser la scission de la manière telle que présentée ci-avant, sous réserve de l'approbation de ce projet par l'assemblée générale, en respectant les prescriptions légales.

Le présent projet sera soumis à l'assemblée générale des actionnaires de la Société à scinder, six semaines au moins après le dépôt au greffe du tribunal de commerce et sa publication aux annexes du moniteur belge, prévu par les dispositions de l'article 12:75 du Code des Sociétés et Associations.

Le présent projet est établi le 30 avril 2025 à Jambes en 2 exemplaires originaux, chaque version étant équivalente, aux fins d'être déposé au greffe du tribunal de commerce du Liège, division Namur.

Pour la Société à scinder :

Julie VERMEYEN

Représentant permanent de

ASAU SRL,

Administrateur-délégué