

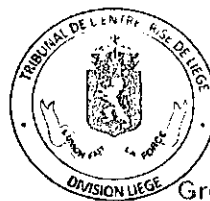


**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**

Réservé
au
Moniteur
belge



25093304



09 JUL. 2025

N° d'entreprise : **0776 987 024**

Nom

(en entier) : **LUMINUS SERVICES SUD**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**

Adresse complète du siège : **4041 Vottem, rue du fond des Fourches 23**

Objet de l'acte : Fusion par absorption

Aux termes d'un acte reçu le 30 juin 2025 par Maître Louis Frédéric URBIN-CHOFFRAY, notaire associé à la résidence de Esneux, il apparaît que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société à responsabilité limitée « LUMINUS SERVICES SUD »,

A adopté les résolutions suivantes :

Première résolution

Projets de fusion

L'assemblée dispense le président de donner lecture du projet de fusion susvanté, l'actionnaire reconnaissant avoir eu parfaite connaissance de ceux-ci ainsi que des éventuels autres documents visés par la loi.

L'assemblée générale approuve chacun des projets de fusion.

Deuxième résolution

Fusion

Conformément à ce projet de fusion, l'assemblée générale décide la fusion par absorption par de la société G.F.A., société absorbée, par voie de transfert par cette dernière, par suite de sa dissolution sans liquidation, de l'intégralité de son patrimoine actif et passif, rien excepté ni réservé, sur base de la situation arrêtée au 1er janvier 2025, à la présente société, déjà titulaire de toutes les actions de la société absorbée.

Toutes les opérations réalisées par la société absorbée depuis le 1er janvier 2025 seront considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société absorbante, à charge pour cette dernière de payer tout le passif de la société absorbée, d'exécuter tous ses engagements et obligations, de payer et supporter tous les frais, impôts et charges quelconques résultant de la fusion et de la garantir contre toutes actions.

Conformément à l'article 12 :57 du Code des sociétés et des associations, ce transfert ne donne lieu à aucune attribution d'actions, toutes les actions de la société absorbée étant détenues par la société absorbante.

Troisième résolution

Description du patrimoine transféré et conditions du transfert

Le transfert comprend la totalité du patrimoine actif et passif de la société G.F.A. et la présente société bénéficiaire du transfert, est subrogée dans tous les droits et obligations de la société absorbée.

L'assemblée déclare avoir parfaite connaissance du patrimoine transféré et dispense le notaire d'en faire au présent acte la description.

Conditions du transfert en général

Il est précisé ce qui suit :

1. Les biens sont transférés dans l'état où ils se trouvent. La société déclare avoir parfaite connaissance des biens et droits transférés et ne pas en exiger de description.

2. Le transfert est effectué sur base d'une situation arrêtée au 1er janvier 2025 à 00h00 étant entendu que toutes les opérations réalisées par la société absorbée depuis cette date sur les biens transférés sont considérées comme accomplies pour le compte de la société absorbante. D'un point de vue comptable, le transfert du patrimoine est réputé réalisé le 1er janvier 2025.

3. D'une manière générale, le transfert comprend tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, garanties personnelles ou réelles et autres, dont bénéficie ou est titulaire

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 22/07/2025 - 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 représentation personnelle en regard des actes

Au verso

Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mandat »)

pour quelque cause que ce soit la société absorbée, à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques.

4. Le présent transfert est fait à charge pour la société absorbante de :

- supporter tout le passif de la société absorbée envers les tiers, d'exécuter tous les engagements et obligations de la société absorbée;

- respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société absorbée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, sa direction, ses employés et ouvriers, ainsi que tous autres accords ou engagements l'obligeant à quelque titre que ce soit; en ce compris le respect de la convention d'emphytéose avec la SPI, dont question ci-après, dont une copie a été remise à la société bénéficiaire ainsi que tous les documents administratifs d'usage y relatifs.

- supporter tous impôts, taxes, contributions, primes et cotisations d'assurances, généralement toutes les charges ordinaires ou extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens transférés.

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

6. Tous les frais, droits et honoraires à résulter de l'opération seront supportés par la société bénéficiaire.

Biens - Droits immobiliers

Le représentant de la société scindée déclare que se trouve compris dans les éléments transférés les biens / droits immobiliers suivants :

-Un droit d'emphytéose sur

COMMUNE DE HERSTAL, 6 division, VOTTEM

Terrain, sis à la Chaussée, section A numéro 0559Z2P0000 pour une contenance de 16.119 m².

En vertu d'une convention d'emphytéose contenue dans l'acte reçu par Madame Maïté KOEUNE, commissaire au service public de Wallonie, département des Comités d'acquisition, Direction de Liège, en date du 17 et 18 juin 2021 transcrit le 06 juillet 2021 dépôt 06820 (le fonds étant la propriété de la société coopérative intercommunale SPI, Rpm Liège division Liège 0204.259.135, ayant octroyé ledit droit d'emphytéose).

-Toutes les constructions et ouvrages qui ont été érigés par la société absorbée en vertu dudit droit d'emphytéose sur ladite parcelle

A l'acte constitutif du droit d'emphytéose, la parcelle de terrain est décrite comme suit :

« Dans le parc d'activités économiques des « HAUTS SARTS », une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de seize mille cent dix-huit mètres carrés quatre-vingt-neuf décimètres carrés (16.118,89 m² à prendre dans :

- la parcelle actuellement cadastrée en nature de terrain à bâtir, sise « à la Chaussée », section A numéro 559 V 2 P0000, pour une contenance totale de trente mille cinq cent vingt-sept mètres carrés (30.527 m²)

Identifiant parcellaire : section A numéro 559 Z 2 P0000.

PLAN

Telle que cette parcelle figure sous liseré bleu et entre les points 196-216-215-208-217-218-209-210-219-220-211 au plan dressé le 1 octobre 2019 par le Géomètre-Expert Monsieur BAPTISTE, ayant ses bureaux à WANZE, lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro 62112-10327, attribué par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale - Mesures & Evaluations. »

La société bénéficiaire déclare être en possession dudit plan.

Origine de propriété

La Spi est propriétaire du fonds depuis plus de trente ans pour l'avoir acquis sous plus grand en partie aux termes d'un jugement rendu le 06 octobre 1976 par le juge de paix du canton de Herstal ; partie aux termes d'un jugement rendu le 23 février 1977 par le juge de paix du canton de Herstal ; partie aux termes d'un jugement rendu le 06 octobre 1978 par le juge de paix du canton de Herstal.

En vertu d'une convention d'emphytéose contenue dans l'acte reçu par Madame Maïté KOEUNE, commissaire au service public de Wallonie, département des Comités d'acquisition, Direction de Liège, en date du 17 et 18 juin 2021 transcrit le 06 juillet 2021 dépôt 06820 (le fonds étant la propriété de la société coopérative intercommunale SPI, Rpm Liège division Liège 0204.259.135, ayant octroyé ledit droit d'emphytéose).

Accord du tréfoncier (SPI)

Dans le cadre de la présente fusion, la SPI a par email du 16 mai 2025 a indiqué au notaire instrumentant : « Nous accusons réception de votre mail qui a retenu toute notre attention.

Au vu de l'activité inchangée, nous marquons notre accord de principe sur la transaction moyennant vérification du projet qui devra contenir les clauses du bail emphytéotique en y ajoutant celles de 2025 »

Par décision du 11 juin 2025, la SPI a expressément marqué son accord sur le présent acte.

Il est repris ci-après les clauses particulières de la convention d'emphytéose et les clauses nouvelles demandées expressément par la SPI :

•Clauses de la convention d'emphytéose

« 2. CONDITIONS PARTICULIERES DE LA CONVENTION

Les parties déclarent vouloir soumettre la présente convention aux dispositions du décret wallon du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. Dans ce but, elles se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de ladite convention :

- Par cette constitution d'un droit d'emphytéose, la SPI poursuit essentiellement le développement économique de la Province de Liège, par la création ou l'extension d'une unité économique stable. C'est dans ce but essentiel et exclusif que la SPI a acquis le bien et qu'elle constitue un droit d'emphytéose au profit de

l'emphytéote choisi par elle. L'emphytéote s'engage formellement et expressément à donner au bien l'affectation économique décrite ci-après à l'article 2.4., approuvée par la SPI, et voulue comme un élément constitutif de la convention.

- Pour réaliser l'objectif poursuivi par la SPI, l'emphytéote contracte un certain nombre d'obligations considérées comme essentielles par les parties.

L'étendue, les modalités et les sanctions de ces obligations sont précisées et font l'objet des articles 2.1. à 2.6. ci-dessous:

2.1. Affectation économique du bien

Le bien est grevé d'une affectation économique, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la constitution du droit d'emphytéose consentie par la SPI.

Conformément à l'article 70 du décret précité, s'il est mis fin à l'usage économique d'un bien en contradiction avec les conditions d'octroi du subsidé, l'emphytéote sera redevable à la SPI de la récupération proportionnée, en tout ou en partie, qui serait réclamée par la Région Wallonne.

2.2. Obligation de construire dans un délai déterminé

L'emphytéote s'engage à édifier sur le bien dans un délai de trois ans à compter de la signature des présentes des infrastructures conformes au plan d'implantation du 5 mai 2021, (avec une nouvelle répartition des surfaces de bureaux et d'atelier faisant suite à l'évolution du projet de l'emphytéote) approuvé par la SPI. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte d'emphytéose.

Sauf prescriptions urbanistiques particulières, la zone de recul pour les constructions est de dix mètres (10 m) par rapport à la voirie, et de six mètres (6m) par rapport aux voisins.

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

Si possible et sous réserve de ce qui sera prévu au permis d'urbanisme, les zones de stockage extérieures seront localisées au moins à quinze mètres (15m) à partir de la limite de propriété, en façade avant et elles seront invisibles depuis la voirie et depuis les parcelles voisines.

Sans préjudice de la faculté de résiliation, dont il sera question à l'article 2.6., la SPI - en cas de non-respect de l'engagement dont question ci-avant - pourra envoyer par lettre recommandée une mise en demeure à l'emphytéote.

Dans le cas où l'emphytéote n'a pas donné suite à cette mise en demeure dans un délai de six mois qui commence à courir à la date de la réception de la mise en demeure, la SPI pourra considérer l'emphytéose comme résolue de plein droit. En cas de résolution de la convention, la SPI ne sera tenue qu'au remboursement du prix de la présente emphytéose tel que fixé ci-après, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. En ce cas, l'emphytéote sera tenu de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. La SPI ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'emphytéote et sera libre, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

2.3. Obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur

2.3.1. L'emphytéote s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc.

Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien.

2.3.2. L'implantation de l'entreprise étant soumise à des conditions d'intégration particulières en termes d'aménagements, l'emphytéote reconnaît avoir reçu par courriel de la SPI le document daté du 07/06/2021 reprenant ces conditions, qu'il s'engage à respecter. Ce document précise les aménagements qui devront être réalisés.

Afin d'assurer la bonne réalisation de ces aménagements, une garantie d'un montant de douze mille sept cent quatre-vingt euros (12. 780€) a été constituée par débit du compte (on omet)

Il est expressément convenu entre parties que :

1° l'emphytéote dispose d'un délai de quatre ans à dater des présentes pour réaliser la totalité des aménagements conformément au programme défini par la SPI, sur lequel il a marqué son accord;

2° en cas de non réalisation ou de réalisation non conforme de ces aménagements et si l'emphytéote n'a pas donné suite à la mise en demeure visée, ci-dessous, au point 3° du présent article, la SPI se réserve le droit de faire réaliser les travaux à la place de l'emphytéote et de faire appel à la garantie pour un montant qui couvre les frais liés aux travaux d'aménagement pour compte de l'emphytéote mais à réaliser par la SPI. Si les travaux sont réalisés par l'emphytéote lui-même, tardivement après appel à la garantie, le montant de celle-ci sera remboursé à l'emphytéote;

3° dans ce contexte, la SPI dispose d'une faculté de remplacement lui permettant de faire réaliser les travaux d'aménagement pour compte de l'emphytéote. Cette faculté de remplacement n'est pas subordonnée à l'urgence mais seulement aux conditions cumulatives suivantes : d'une part que (i) le délai prévu pour la réalisation des travaux conformément au programme fixé par la SPI a été dépassé et d'autre part que (ii) l'envoi d'une mise en demeure est restée sans suite pendant un délai de soixante (60) jours calendrier à compter de sa réception. L'emphytéote, de manière irrévocable, autorise d'ores et déjà la SPI à accéder au terrain en vue de réaliser les travaux et à y installer le matériel de chantier nécessaire. Cette faculté de remplacement peut être exercée par la SPI sans autorisation judiciaire préalable. Une fois les travaux réalisés, la part de ceux-ci non couverte par le montant de la garantie appelée par la SPI sera facturée à l'emphytéote qui devra rembourser la SPI dans un délai de trente (30) jours calendrier. Passé ce délai, un intérêt de retard sera dû de plein droit sans mise en demeure au taux prévu par la loi sur les retards de paiements en matière commerciale;

4° en cas de réalisation conforme des aménagements, la garantie sera libérée à concurrence de 75% après vérification par la SPI ou par toute personne mandatée par elle. La garantie restera appellable à concurrence de 25%;

5° le solde sera libéré un an au plus tard après vérification de la reprise des plantations.

2.3.3. L'emphytéote s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien que des enseignes ou panneaux publicitaires destinés à renseigner sa raison sociale, son nom ou les produits fabriqués ou vendus par lui ou les sociétés qui lui sont liées au sens de l'article 1 :20 du Code des sociétés et associations.

L'installation de cette publicité est soumise à l'accord préalable de la SPI qui s'engage à répondre dans les 30 jours à dater de la réception de la demande écrite de l'emphytéote. La SPI ne peut refuser sans justification, laquelle doit être fondée sur des motifs pertinents et raisonnables. Sous réserve de l'obtention du permis d'urbanisme, la SPI marque son accord de principe au sujet de l'installation d'une enseigne lumineuse avec les logos d'entreprise du groupe LUMINUS, et de même concernant l'installation de panneaux photovoltaïques.

2.4. Obligation d'exercer une activité économique déterminée, d'occuper un minimum de personnes et de réaliser un minimum d'investissements

1. Le bien objet des présentes étant affecté en zone d'activités économiques industrielles, l'emphytéote s'engage à ce que des activités de nature industrielle soient effectuées au sein des infrastructures qui seront érigées. Les activités qui seront effectuées sur le bien sont les suivantes :

Le développement, la conception, l'étude, la fabrication, l'installation et la désinstallation, la réparation, la maintenance, l'achat, la vente, en gros et en détail, l'importation, l'exportation de tout matériel, solutions, produits se rapportant aux domaines de l'électrotechnique et de l'électricité industrielle, de la mécanique, du chauffage, de la ventilation, de la climatisation, des sanitaires et de la plomberie, de l'informatique, de l'automatisation, de la téléphonie et de la fibre optique et tout moyen de communication et télécommunication en général, des énergies renouvelables, de l'efficacité énergétique au sens large, des solutions de stockages, de la mobilité électrique, de la construction et du génie civil.

Ainsi que toutes les opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à ces activités. Au moins une de ces activités doit être démarrée sur le bien endéans le même délai de trois ans que celui dont question à l'article 2.2. ci-avant. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte.

Les activités exercées devront être conformes à la description qui en a été donnée par l'emphytéote dans sa lettre du 23 mai 2019 dans la mesure où les termes de cette lettre ont été expressément acceptés par le Bureau Exécutif de la SPI en sa séance du 6 juin 2019.

L'exercice d'un commerce de détail, sur ou au sein de l'immeuble, est interdit, à moins que celui-ci n'ait été préalablement reconnu par la SPI comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance du parc d'activités économiques.

Néanmoins, le cas échéant, la SPI pourra autoriser l'exercice d'une activité autre que celles indiquées ci-avant. Cette autorisation ne se présume toutefois pas et devra impérativement faire l'objet d'une décision expresse de la SPI, l'emphytéote ou tout autre utilisateur du bien lui succédant étant tenu de demander l'autorisation préalable à la SPI pour toute modification - totale ou partielle - de l'activité exercée sur le bien. La SPI prendra position dans les 30 jours suivant la réception de la demande écrite de l'emphytéote. La SPI ne peut refuser sans justification, laquelle doit être fondée sur des motifs pertinents et raisonnables. Sont exclues de la notion d'affectation économique au sens de la présente convention : a) l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et autres établissements similaires; b) la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie du bien à usage d'habitation, étant entendu que cette exclusion ne concerne pas le logement justifié par la sécurité et l'exploitation de l'entreprise (concierge ou gérant); c) toute autre activité inconciliable avec les objectifs et l'objet social de la SPI, les activités énumérées sous a) et sous b) ci-avant étant exemplatives, et non limitatives.

Dans l'hypothèse où l'emphytéote ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du paragraphe précédent et modifierait l'activité exercée sur le bien, totalement ou partiellement, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourra envoyer par lettre recommandée une mise en demeure à l'emphytéote ou tout autre utilisateur du bien. Dans l'hypothèse où l'emphytéote ou tout autre utilisateur du bien ne donnerait pas suite à cette mise en demeure dans un délai de soixante (60) jours calendrier qui commence à courir à la date de la réception de la mise en demeure, la SPI pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant.

Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit:

Superficie du bien objet des présentes x Valeur vénale du mètre carré dans le parc au jour de la constatation de l'infraction x 3

Dans cette même hypothèse, la SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de résiliation dont il sera question à l'article 2.6, le paiement d'une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considérée par elle comme grave, ou pour toutes autres raisons justifiables.

Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit de résiliation.

Sans préjudice de la faculté de résiliation, dont il sera question à l'article 2.6, au cas où l'activité économique ne serait pas effective dans le délai convenu ci-avant, à dater de la signature de l'acte, sauf autorisation explicite de la SPI de prolonger ce délai d'un an, la SPI pourra envoyer par lettre recommandée une mise en demeure à l'emphytéote. Dans le cas où l'emphytéote ne donnerait pas suite à cette mise en demeure dans un délai de six mois qui commence à courir à la date de la réception de la mise en demeure, la SPI pourra considérer le présent contrat comme résolu de plein droit aux torts de l'emphytéote.

En cas de résolution de la convention, la SPI ne sera tenue qu'au remboursement partiel du canon unique tel que fixé ci-après, à concurrence du nombre d'années complètes restant à courir jusqu'à l'échéance du contrat, et sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. L'emphytéote sera tenu de remettre le bien

dans l'état où il l'a reçu. La SPI ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'emphytéote et sera libre, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

2° à occuper en permanence - à temps plein ou équivalent temps plein - un minimum de cinquante (50) personnes dans l'ensemble de l'unité économique.

3° à réaliser des investissements pour un montant minimum trois millions d'euros (3.000.000,- €) HTVA.

4° Remboursement éventuel des subsides

Dans tous les cas, sur base des contraintes du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, toute activité qui y sera exercée devra être compatible avec la destination économique du parc, étant donné que le bien objet des présentes se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique. Tout agissement à l'encontre de cette obligation décrétable sera sanctionné par la prise en charge des sanctions financières infligées à la SPI par la Région wallonne suite à l'infraction commise.

L'emphytéote s'engage irrévocablement à rembourser la SPI des sommes dues à la Région wallonne par son fait.

2.5. Cession du droit d'emphytéose ou de la jouissance du bien à un tiers

2.5.1. La SPI consent déjà à la cession du droit d'emphytéose à toute société belge appartenant au groupe LUMINIUS, c'est-à-dire à une société contrôlée directement ou indirectement par la société anonyme LUMINIUS (n°BCE : 0471.811.661), pour autant que les activités sur le bien restent conformes à celles autorisées à l'article 2.4 et que la cession s'opère conformément au point 2.5.2 ci-après. Pour le bon ordre, les Parties précisent également que la SPI renonce dans cette hypothèse à son droit de préférence.

2.5.2 L'emphytéote pourra, dans les limites de son droit, céder tout ou partie de son droit et/ou des biens dont il est propriétaire en vertu de son droit, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, en ce compris la cession d'actions qui aurait pour effet de changer la majorité de contrôle, mais avec l'accord préalable et écrit, éventuellement conditionnel, de la SPI, et sous les conditions suivantes:

- Imposer le respect intégral de la présente convention au nouvel utilisateur du bien;
- En cas de division du bien, fournir gratuitement un plan de mesurage, conformément aux directives de la SPI en vigueur à ce moment-là ;
- Payer à la SPI des frais d'analyse du dossier, dont le tarif en vigueur au moment de la signature du présent acte est fixé à mille cinq cent dix euros (1.510,00) HTVA et cinq cent trente-cinq euros (535,00 €) HTVA pour les dossiers de location à des tiers (indexables suivant l'indice des prix à la consommation).

La SPI refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des règles imposées par le décret précité et des objectifs poursuivis par elle. La SPI se réserve notamment le droit de contrôler si l'activité prévue par le cessionnaire, ou le locataire ou tout autre utilisateur nouveau, ne risque pas de porter atteinte à la salubrité du parc au sein duquel est intégré le bien et si cette activité s'intègre - le cas échéant - dans le programme d'implantation poursuivi sur ce site.

Le contrat passé entre l'emphytéote et le nouvel utilisateur du bien devra obligatoirement stipuler l'engagement du nouvel utilisateur au bénéfice de la SPI de respecter toutes les conditions particulières de la présente convention. Ces conditions particulières devront être intégralement reproduites dans la convention entre l'emphytéote et le nouvel utilisateur du bien. Une copie de cette convention devra être soumise à la SPI sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation des dispositions du présent article, l'emphytéote initial restera solidairement tenu de toutes les obligations du contrat en cas de manquement par le cessionnaire à ces obligations.

La SPI dispose, en tout temps et sans aucune limitation de durée, d'un droit de préférence en cas de cession par l'emphytéote - pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit - du droit d'emphytéose constitué aux termes des présentes, que cette cession soit totale ou partielle. L'emphytéote aura l'obligation de faire une demande écrite en ce sens par l'envoi d'une lettre recommandée à la SPI, celle-ci disposant d'un délai de deux mois pour y répondre. Passé ce délai, la SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence. Sans préjudice au droit pour elle d'exercer la faculté de résiliation dont il sera question à l'article 6., la cession du droit d'emphytéose à la SPI - dans le cadre de l'exercice de son droit de préférence - se fera à un prix ne pouvant dépasser le prix au mètre carré en vigueur dans le parc au moment de la cession.

Si la SPI renonce à l'exercice de son droit de préférence, le prix de cession du droit d'emphytéose à un tiers ne pourra de même et en aucun cas être supérieur au prix au mètre carré en vigueur dans le parc à ce moment. La SPI se réserve ce droit de préférence et impose cette limitation de prix afin d'empêcher toute spéculation sur les terrains des parcs d'activités économiques aménagés par elle.

Dans l'hypothèse où l'emphytéote ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du premier paragraphe, en donnant le bien en location, en tout ou en partie, ou en transférant de toute autre manière l'usage ou la jouissance, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant.

Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit : superficie du bien loué x 107,00 € indexés selon l'indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l'infraction. Dans cette même hypothèse, la SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de résiliation dont il sera question à l'article 6., le paiement d'une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables.

Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit à la résiliation.

Si le projet de l'emphytéote consiste en la cession de la propriété du bien bâti à un tiers, les dispositions suivantes seront applicables.

La SPI dispose, en tout temps et sans aucune limitation de durée, d'un droit de préférence en cas de cession par l'emphytéote, pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit, que cette cession soit totale ou partielle.

En même temps qu'il soumettra son projet de cession à l'accord de la SPI conformément aux dispositions du premier paragraphe, l'emphytéote informera la SPI des conditions et modalités de cession envisagée, et notamment du prix offert par le candidat-cessionnaire.

Dans les deux mois de l'envoi de la demande, la SPI notifiera par écrit son souhait d'exercer ou non son droit de préférence, en même temps qu'elle fera part de son accord ou de son refus sur le projet de cession en fonction de l'activité exercée par le candidat-cessionnaire. Durant ce délai, la SPI aura accès au site en vue de le visiter et de l'expertiser.

Passé ce délai, la SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence et l'emphytéote pourra poursuivre son projet de cession.

De même si la SPI marque son accord sur la cession (en fonction de l'activité exercée par la candidat-cessionnaire) et n'exerce pas son droit de préférence, l'emphytéote pourra poursuivre son projet de cession.

Si la SPI exprime son souhait d'exercer son droit de préférence, elle soumettra, pour validation, le prix proposé par le candidat-cessionnaire au Comité d'acquisition du Service Public de Wallonie ou à un collège de trois notaires, désigné conformément au décret du 2 février 2011 relatif au développement des parcs d'activités économiques et à son arrêté d'application du 11 mai 2017, qui sera chargé de vérifier si ce prix est conforme au prix du marché.

La SPI disposera d'un délai de trois mois à dater de la notification de son souhait d'exercer son droit de préférence, pour fixer l'emphytéote comme suit:

- si le prix proposé par le candidat-cessionnaire est validé, la SPI acquerra les constructions concernées selon le prix et les modalités fixés de commun accord entre l'emphytéote et le candidat-cessionnaire;

- si le prix proposé par le candidat-cessionnaire n'est pas validé, la SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence et l'emphytéote pourra alors céder les constructions concernées au candidat-cessionnaire moyennant approbation préalable par la SPI de l'activité et du projet de cession;

- si, passé le délai de trois mois, le Comité d'acquisition du Service Public de Wallonie ou le collège de trois notaires, n'a ni validé, ni invalidé le prix, la SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence.

Lorsque la SPI n'exercera pas son droit de préférence, l'emphytéote sera tenu de lui transmettre une copie de l'acte dans les trois mois de la signature de l'acte authentique de cession de la propriété.

2.6. Faculté de résiliation

Il est expressément convenu que le présent contrat ne se trouvera pas résilié de plein droit par le seul fait de la faillite, de la déconfiture, de la dissolution ou de la liquidation de l'emphytéote. Dans ces cas, la cession du droit d'emphytéose suite à l'intervention d'un curateur, d'un créancier de l'emphytéote, d'un notaire ou d'un juge devra respecter les prescriptions de l'article 2.5. qui garantissent les droits de la SPI; toutefois, la SPI conservera sa faculté de résiliation conformément à l'article 2.5. et au présent article.

En cas de cessation de l'activité économique pour quelque cause que ce soit, sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa précédent concernant la faillite, la déconfiture, la dissolution ou la liquidation, ou en cas de non-respect des clauses dont question aux articles 2.1. à 2.5. ci-avant, la SPI pourra considérer la présente convention d'emphytéose comme résiliée de plein droit aux torts de l'emphytéote.

La SPI se réserve en outre la possibilité de réclamer des dommages et intérêts si le défaut d'exécution des obligations en question - quelles qu'elles soient - devait se révéler volontaire.

La résiliation ne pourra être effective que si la SPI - par lettre recommandée à la poste - a mis l'emphytéote en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résiliation du contrat, et que si l'emphytéote n'a pas exécuté cette obligation dans un délai d'un mois à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

Au cas où la SPI accepterait de déroger à la règle du retour au pristin état, telle que définie à l'article 1.9 ci-avant, les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et des meubles, seront rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, la résiliation s'effectuera à ce dernier prix.

La valeur vénale et le prix de revient seront déterminés par le Comité d'Acquisition d'immeubles ou par un collège de trois notaires désignés conformément au décret précité et à son arrêté d'application du 11 mai 2017.

En cas de résiliation relative à un terrain non construit, l'emphytéote aura droit au remboursement partiel du canon unique payé par lui, à concurrence du nombre d'années complètes restant à courir jusqu'à l'échéance du contrat.

En cas de résiliation ou de résolution, conformément à l'article 1.8. l'emphytéote aura l'obligation de rendre, à ses frais, le bien libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.»

•Clauses nouvelles communiquées par la SPI suivant courriel du 10 juin 2025 :

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

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

- imposer le respect intégral des clauses du contrat initial au nouvel utilisateur du bien ;
- en cas de division du bien, fournir à SPI gratuitement un plan de mesurage, conformément aux directives de SPI en vigueur à ce moment-là ;
- payer à SPI des frais d'analyse du dossier, dont le tarif est de 1.600 EUR HTVA pour toute cession à des tiers SANS changement d'activité ou 3.600 EUR HTVA avec changement d'activité et 620 EUR HTVA pour les dossiers de location à des tiers, à indexer suivant l'indice des prix à la consommation.

Toute autre occupation ne pourra s'envisager que moyennant l'autorisation écrite et préalable de SPI ; le contrat d'occupation devra alors reprendre les conditions particulières de l'acte. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait à cette disposition, en donnant le bien en location, en tout ou en partie, ou en transférant de toute autre manière l'usage ou la jouissance, sans autorisation préalable et expresse de SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit : superficie du bien loué x 130 EUR à indexer selon l'indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l'infraction.

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

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

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

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

Situation hypothécaire

Les droits immobiliers prédécrits sont transférés sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées, hypothécaires ou empêchement quelconque ; le représentant de la société absorbée déclare qu'aucun mandat hypothécaire ni promesse d'hypothèque n'a été octroyé.

Situation d'occupation

La présente société, bénéficiaire du transfert, devra respecter les baux qui pourraient exister, comme la société absorbée est 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 absorbée ni recours contre elle.

La société bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance de la situation d'occupation du bien et elle dispense le notaire soussigné de lui fournir de plus amples informations à ce sujet.

Etat - Servitudes - Conditions spéciales

L'immeuble est transféré dans l'état où il se trouve, avec toutes les servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever.

A cet égard, la société absorbée déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur les biens immeubles transférés et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, si ce n'est ce qui est stipulé ci-avant à propos de la SPI, et dont notamment :

« 1.6.bis. CONSTITUTION DE SERVITUDES

Servitude ouvrages publics et passage impétrants

La SPI se réserve la propriété du sous-sol d'une bande de terrain d'une largeur d'un (1 m) mètre et d'une superficie totale de septante-sept mètres carrés trente-neuf décimètres carrés (77,39 m²) située en bordure de parcelle, à front de voirie, telle que figurée sous teinte grise au plan ci-annexé.

L'emphytéote consent à la constitution d'une servitude sur la bande de terrain en question. Il s'engage à ne pas bâtir et à ne pas y entreposer quoi que ce soit. Il s'engage en outre à recouvrir cette bande de terrain de pelouse, et à la maintenir en bon état.

Cette interdiction de bâtir et d'entreposage résulte du passage effectif actuel ou futur de canalisations telles que, eau, gaz, électricité, téléphone.

Cette bande de terrain est frappée d'une servitude d'accès et de passage pour permettre aux propriétaires du fonds dominant (des canalisations ou à toute autre personne mandatée par eux), d'accéder en tout temps à leurs installations. L'emphytéote s'engage à s'abstenir de tout acte de nature à nuire aux travaux de pose, d'entretien ou renouvellement de ces canalisations étant entendu que ni ces travaux ni ces installations et/ou câbles ne pourront entraver l'activité de l'emphytéote sur l'ensemble du terrain objet du présent acte.

L'emphytéote déclare renoncer dès à présent au profit du propriétaire du fonds dominant, des équipements ou de leurs ayants droit, au droit d'accès sur tous ouvrages et installations à établir sur le bien objet du présent acte dont la propriété est réservée.

Sur cette bande de terrain, l'emphytéote ne pourra :

- planter des arbres ou arbustes sauf avis contraire des bénéficiaires de la servitude constituée;
- pratiquer des fouilles, déplacement ou enlèvement de terres de manière à modifier le niveau naturel du sol ou à nuire à la stabilité des installations présentes dans le sous-sol;
- entreposer, même de manière temporaire, des matières pondéreuses ou qui pourraient gêner l'accès aux installations présentes dans le sous-sol;

- clôturer en façade en deçà d'une largeur d'un mètre à compter de la limite de propriété;
- recouvrir cette zone grevée de servitude d'autre chose que de gazon sauf dans la partie prévue au permis d'urbanisme et destinées aux accès aux entreprises;
- de manière générale, faire ou autoriser de faire quoi que ce soit qui puisse nuire de quelques façons que ce soit aux installations présentes dans le sous-sol et à leur stabilité, ainsi que de rendre plus malaisée l'exploitation des différents impétrants. Si dans l'exercice de ses droits, le propriétaire du fonds dominant (et/ou le propriétaire des canalisations et/ou des câbles), ou ses ayants droit occasionnaient au fonds cédé en emphytéose un préjudice quelconque, celui-ci serait immédiatement réparé ou l'emphytéote indemnisé.
- Dans le cas où un arrangement amiable serait impossible, un expert nommé par Monsieur le Juge de Paix du ressort fixerait, à la requête de la partie la plus diligente, le montant des indemnités.
- Au cas où tout ou partie des droits sur le bien serait aliéné au profit d'un tiers, ou serait utilisé par un tiers, l'emphytéote informera ledit tiers des dispositions ci-dessus en intégrant dans la convention avec ce tiers toutes les dispositions ci-dessus.
- L'emphytéote s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses et servitudes y stipulées.
- Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien objet des présentes, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de ces clauses et servitudes et qu'il s'oblige à les respecter.
- Constitution d'une servitude pour l'égouttage
- Afin de permettre à la parcelle voisine (dite fonds dominant), cadastrée section A numéro 559 P 2 P000 de se raccorder à l'égout et se trouvant à sa droite quand on regarde le bien objet des présentes depuis la voirie, l'emphytéote du bien (dit fonds servant) consent à la constitution d'une servitude dont l'assiette a une superficie totale de vingt-huit mètres carrés dix-huit décimètres carrés (28,18 m²) telle qu'elle figure sous teinte verte au plan précité.
- Le propriétaire du fonds dominant pourra donc se raccorder aux canalisations se trouvant sur le fonds servant, au point de raccordement à l'égout, tel que renseigné sur le plan du géomètre dont question ci-avant.
- La zone de servitude ainsi définie est frappée d'une servitude d'accès et de passage pour permettre au propriétaire du fonds dominant ou à toute autre personne mandatée par lui, d'accéder en tout temps à ses installations.
- L'emphytéote s'engage à ne rien entreprendre qui puisse entraver le plein exercice du droit de servitude ici créé.
- Le propriétaire du fonds dominant s'engage à ne rien déverser dans les canalisations qui puisse les endommager ou les obstruer.
- Les frais d'entretien des canalisations d'égouttage sont à charge du propriétaire du fonds dominant jusqu'au point de raccordement.
- Dans le cas où un arrangement amiable serait impossible, un expert nommé par le Juge de Paix du ressort de la partie la plus diligente fixerait le montant des réparations.
- Les parties aux présentes s'obligent et obligent leurs héritiers, successeurs ou ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses reprises ci-avant.
- Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien objet des présentes, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de ces actes et qu'il s'oblige à les respecter.
- La SPI s'engage à reproduire les clauses ci-dessus dans tout acte authentique relatif aux fonds sur lesquels elles s'exercent/au profit desquels elles s'exercent.
- Pour autant que de besoin, il est rappelé la présence d'une ligne à haute tension à proximité du bien objet de la présente emphytéose. L'emphytéote se déclare être parfaitement informé de la situation et des conséquences qui en découlent. »
- La société absorbante déclare avoir parfaite connaissance de ces clauses et servitudes et qu'elle s'oblige à les respecter.
- Contenance – Indications cadastrales
- Les contenances exprimées ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, même si elle dépasse un/vingtième, fera profit ou perte pour la société présentement constituée.
- Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements et la présente société ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.
- Garantie décennale
- La société absorbante reprend tous les droits et obligations du vendeur relatifs à l'éventuelle responsabilité décennale .
- Urbanisme
- a. Informations circonstanciées
- 1) La société absorbée déclare que :
- l'affectation prévue par les plans de secteur est la zone d'activité économique industrielle;
- le bien n'est concerné par aucun autre plan, périmètre ou mesures prévus à l'article D.IV.99 § 1^{er} du CoDT(bis) (renvoyant à l'article D.IV.97 du CoDT(bis))
- le bien ne fait pas l'objet d'une division non soumise à permis telle que prévue par l'article D.IV.102 du CoDT(bis).
- le bien n'a fait l'objet d'aucun :

* permis de lotir, d'urbanisation, de bâtir, d'urbanisme ou d'urbanisme de constructions groupées depuis le 1er janvier 1977 ; si ce n'est :

* un permis unique délivré par le fonctionnaire délégué en date du 05/07/2022 pour la construction d'un hall industriel et exploitation d'un atelier de fabrication de matériel électrique et référencé 10005957 ;

* un permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué en date du 020 août 2024 pour la modification du niveau rez et les aménagements des abords et référencé 2379470.

* certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans ;

* certificat de patrimoine valable.

2) Le notaire instrumentant réitère ces informations au vu de la lettre reçue de la Commune de Hertal en date du 10 juin 2025 et du certificat d'urbanisme de la même date, lesquels stipulent ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 13 mai 2025 relative à un bien sis rue du Fond des Fourches 23C à 4041 Vottem, cadastré 68 division, section A, n°559Z2, et appartenant à la SA Gestion, Finance et Administration, rue du Fond des Fourches 23C à 4041 Vottem et à la SC SPI, rue du Vertbois 11 à 4000 Liège, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial.

1° Certificat d'urbanisme n°1 joint à la présente.

2° Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir - d'urbanisation.

Le bien en cause a fait l'objet du(des) permis d'urbanisme et du(des) permis uniques suivant(s):

- Permis d'urbanisme n° 168/2024 relatif à la modification du permis unique DEM/2022/003/PU (modification du niveau du rez-de-chaussée et des aménagements des abords), délivré le 20/08/2024 à la SA Luminus Services Sud,

- Permis unique n° DEM/2022/003/PU relatif à la construction d'un hall industriel et à l'exploitation d'un atelier de fabrication de matériel électrique, délivré le 05/07/2022 à la SA Luminus Services Sud.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans.

3° Observation du Collège communal conformément à l'article D.IV.102 (division non soumise à permis d'urbanisme).

4° Selon les informations en notre possession le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7°.

Afin que la situation ne soit pas considérée comme étant en infraction urbanistique, les conditions reprises dans le permis d'urbanisme n° 168/2024, dont question ci-dessus, devront être strictement respectées.

Par ailleurs, le bien en cause :

- est actuellement raccordable à l'égout,

- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :

- sur les bâtisses, relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments

ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,

- relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,

- relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

Remarques:

Suite à la mise en œuvre du Permis Unique DEM/2022/003/PU, le nouveau hall industriel est repris à l'adresse officielle suivante: Rue du Fond des Fourches 23C à 4041 Vottem.

Veuillez trouver en annexe la fiche numérotation liée à ce permis.

Nous vous rappelons qu'en vertu de l'Article 18 du Règlement de police du 24/02/2011 relatif à la numérotation et à la sous-numérotation des bâtiments, tel que modifié le 24/06/2024, « le numéro

de chaque unité d'habitation ou autre unité, telle que définie à l'article 13, alinéa 2, est apposé par le propriétaire, le titulaire du droit réel principal ou le syndic du bâtiment concerné sur la porte principale et la boîte aux lettres de l'unité d'habitation ou autre, en application du présent chapitre ».

Le bâtiment doit répondre au Règlement de prévention incendie et plus précisément au rapport de l'ILE relatif au Permis Unique précité. »

« En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 13 mai 2025, relative à un bien sis rue du Fond des Fourches 23C à 4041 Vottem, cadastré 6e division, section A, n°559Z2, et appartenant à la SA Gestion, Finance et Administration, rue du Fond des Fourches 23C à 4041 Vottem et à la SC SPI, rue du Vertbois 11 à 4000 Liège, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 (+prescriptions applicables pour le bien reprises aux articles D.11.24 et suivants du Code).

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

4° est situé en zone d'activité économique industrielle au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code.

5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date

de l'arrêté du Gouvernement correspondant).

6°, a)

- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14. du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.7 et D.V.9 du Code.

6°, b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 0.19 du Code wallon du Patrimoine.

6°, c) n'est pas classé en application des articles 0.12 du Code wallon du Patrimoine.

6°, d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 0.13 du Code wallon du Patrimoine.

6°, e) est localisé dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article 0.60 du Code wallon du Patrimoine.

7° -bénéficie - ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées: nos services ne disposent pas de cette information,

-bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

8°-est exposé à un risque d'accident majeur : zone vulnérable basée sur une courbe provisoire de risque et sur une distance de 200 mètres autour du site SEVESO,

-n'est pas exposé à un risque naturel majeur,

-est exposé à une contrainte géotechnique majeure : présence de carrières souterraines,

-n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000,

-ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article O.IV.57, 2° à 4°.

9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

10° n'est pas situé dans la zone A d'un plan de développement à long terme au sens de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols abrogé et remplacé par le décret sol du 1er mars 2018 sont les suivantes : le bien est repris à l'inventaire en code pêche (parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été effectuées ou sont à prévoir).

Autres renseignements relatifs au bien :

- La parcelle est située dans un périmètre de reconnaissance économique libellé « Parc industriel des Hauts-Sarts - 3e extension ».

b. Déclarations des parties

La société absorbée déclare qu'elle ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés aux articles D.IV.2 et D.IV.4 du CoDT(bis).

Elle ajoute qu'à sa connaissance le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et n'a - par conséquent - pas effectué d'actes constitutifs d'infractions urbanistiques tels que décrits à l'article D.VII 1 du CoDT(bis).

Aucune infraction urbanistique relative aux biens ne lui a été notifiée (soit par procès-verbal, soit par avertissement préalable) ou communiquée même verbalement.

Les parties déclarent et acceptent qu'il ne rentre pas dans la mission du notaire de vérifier la conformité des constructions existantes, de leur affectation et de leur utilisation, avec les lois et règlements sur l'urbanisme.

c. Informations générales

Il est en outre rappelé :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article D. IV. 4 du CoDT(bis) ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

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

- que des restrictions au droit de propriété et à la délivrance de permis peuvent être imposées par les prescriptions des plans de secteur conformément à ce qui est prévu à l'article D.II.57 du CoDT(bis).

d. Protection et conservation du patrimoine

La société absorbée déclare qu'à sa connaissance le bien :

- n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'un an ;

- n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine;

- n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT(bis) ;

- ne fait pas l'objet d'un droit de préemption en faveur de la Région Wallonne ou autres personnes publiques ;

- ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;

- n'est pas situé dans une zone Natura 2000.

Gestion des sols

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 (Décret Sol) relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, lequel est entré en vigueur le premier janvier deux mil dix-neuf.

Information disponible

Conformément à l'article 31 dudit décret, le notaire rédacteur des présentes a consulté la banque de données de l'état des sols (B.D.E.S.) et a obtenu un extrait conforme de ladite banque relatif aux biens objets des présentes.

L'extrait n° 10759023 valide jusqu'au 13/11/2025 énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

-Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : Oui

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

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols »

La société absorbée déclare qu'elle a informé la société bénéficiaire, avant la scission, du contenu des extraits conformes.

La société bénéficiaire reconnaît qu'elle a été informée du contenu des extraits conformes, antérieurement à la scission.

La société absorbée confirme, au besoin, qu'elle n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1er mars 2018, relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

Déclaration de destination

1. Destination

Interpellé à propos de la destination qu'elle entend assigner aux Biens, la société bénéficiaire déclare qu'elle entend l'affecter à l'usage suivant : économique et industriel ;

2. Portée

La société absorbée prend acte de cette déclaration.

La société absorbée déclare qu'elle ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol.

Information circonstanciée

La société absorbée déclare, sans que la société bénéficiaire exige d'elle des investigations préalables, qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des extraits conformes.

CertIBEau

La société absorbée déclare que le bien a été raccordé à la distribution publique de l'eau après le 31 mai 2021. Elle remet à la société bénéficiaire le CertIBEau délivré le 12/12/2023 numéro 4041B00005C01. Le CertIBEau indique : « conforme avec recommandations/informations ».

Permis d'environnement

La société absorbée déclare que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter), de telle sorte que l'article 60 du règlement général sur la protection de l'environnement ne trouve pas application. Cependant, elle déclare que le bien a fait l'objet du permis unique mieux décrit ci-avant ; il est précisé que ledit permis a été octroyé à la société LUMINUS SERVICES SUD, laquelle l'a cédé ensuite à la société G.F.A. ; le notaire instrumentant indique aux parties qu'en cas de cession, une notification conjointe de la présente fusion à l'autorité compétente est nécessaire, notamment conformément à l'article 12 du permis unique. Les parties déclarent qu'elles feront leur affaire personnelle de cette notification à l'entière décharge du notaire instrumentant.

Contrôle des citernes à hydrocarbure – Tank à gaz

La société absorbée déclare qu'il n'existe aucune citerne à mazout ni tank à gaz.

Panneaux photovoltaïques

La société absorbée déclare qu'il existe une installation de panneaux photovoltaïques sur le bien transféré. L'installation des panneaux photovoltaïques ainsi que l'éventuel bénéfice des certificats verts fait partie du transfert.

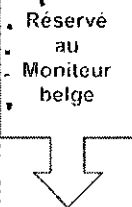
Dossier d'intervention ultérieure

Les parties reconnaissent avoir connaissance de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 qui impose, pour les « chantiers temporaires ou mobiles » entamés à partir du 1er mai 2001, de remettre au nouveau propriétaire un « dossier d'intervention ultérieure », c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé, à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués au bien transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit bien par d'autres entreprises.

Interrogé par le notaire instrumentant, la société absorbée déclare qu'il existe un tel dossier et qu'il a été remis à la société bénéficiaire.

Zone inondable

Conformément à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre, la société scindée déclare qu'à sa connaissance, et sans préjudice de ce qui est stipulé aux présentes sous le titre « urbanisme », le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme une zone de valeur faible, moyenne ou élevée d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire dans une zone



dans laquelle les inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement naturel du cours d'eau ou par ruissellement.

Droit de préférence

La société absorbée déclare n'avoir concédé ni droit de préférence, ni option d'achat, ni faculté de rachat, sur tout ou partie du bien elle déclare que celui-ci n'est grevé légalement d'aucun droit de préemption (en vertu par exemple d'un bail à ferme ou de la législation sur le remembrement) (sans préjudice des clauses en la matière reprises dans la convention d'emphytéose avec la SPI).

Observatoire foncier wallon

Les parties sont 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 biens situés (en tout ou en partie) en zone agricole et ceux déclarés dans le SiGeC depuis au moins 5 ans.

Les parties déclarent que le bien n'est pas situé en zone agricole et/ou n'est pas déclaré dans le SiGeC.

En conséquence de quoi, il ne sera pas procédé à la notification de la présente vente à l'Observatoire foncier par le notaire instrumentant.

Gestion des ressources du sous-sol

Au vu de la carte Walonmap « Zones de consultation de la DRIGM », la parcelle est concernée par la présence de carrières souterraines.

La Fiche d'Information Sous-sol a été demandée à la Région wallonne. .

Compte tenu des délais et de la volonté des parties que la présente vente soit reçue ce jour, celle-ci décharge le notaire instrumentant de toute responsabilité dans ce cadre.

Quatrième résolution

Modification de l'objet

L'assemblée décide de ne pas modifier l'objet de la société absorbante, celui-ci étant suffisamment général pour inclure l'objet de chaque Société absorbée ainsi que les activités effectivement exercées par ces dernières.

Cinquième résolution

Constatactions

Tous les membres de l'assemblée requièrent le notaire soussigné de constater que, suite aux décisions concordantes intervenues au sein des sociétés concernées par la fusion, la fusion est réalisée et qu'en conséquence :

–la société G.F.A. a cessé d'exister;

–l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société G.F.A. est transféré à la société LUMINUS SERVICES SUD

Sixième résolution

Comptes annuels

Les comptes annuels de la société absorbée pour la période comprise entre la date de clôture du dernier exercice social dont les comptes ont été approuvés, et la date d'effet comptable de la fusion (01/01/2025), seront établis et approuvés conformément à l'article 12 :58 du code des sociétés et des associations.

Septième résolution

Pouvoirs

L'assemblée confère tous pouvoirs l'organe d'administration avec pouvoir de subdélégation, pour l'exécution des résolutions prises sur les objets qui précèdent et pour remplir les formalités subséquentes à la fusion.

En outre, l'assemblée confère tous pouvoirs à Madame RENSON Ingrid pour enregistrer la fusion dans les registres des actions des sociétés fusionnantes et d'y effectuer les inscriptions qui découlent du présent acte, ainsi que d'accomplir tous les actes qui sont requis à cette fin comme mandataire de la société. Madame RENSON est également mandatée à transmettre au nom de la société les données imposées par la loi qui doivent être transmises au registre UBO.

Pour extrait analytique conforme, le notaire Louis Frédéric URBIN-CHOFFRAY
déposés en même temps une expédition conforme de l'acte de fusion par absorption.