

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge**
après dépôt de l'acte au greffeDéposé au Greffe du Tribunal
d'entreprise de Liège - division NamurRéserve
au
Moniteur
belge***25120667***

10 SEP. 2025

Greffe

N° d'entreprise **0453 627 230**

Nom

NAMUR ETOILE

Société

Société

Forme légale **Société anonyme**Adresse complète du siège **Chaussée de Marche, 802 à 5100 NAMUR****Objet de l'acte : Fusion par absorption - PV de la société absorbante**

D'un acte dressé par le notaire Michel JACQUET à Marche-en-Famenne, le 30 juillet 2025, il est extrait ce qui suit:

A comparu:

La Société Anonyme « CAR Avenue Belgique », anciennement dénommée « KALSCHEUER INVESTMENTS », dont le siège est établi à 7060 Soignies, Rempart du Vieux Cimetière, 5, dont le numéro d'entreprise est le 0448.056.757, Registre des Personnes Morales du Hainaut, division Mons.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du 22 août 1992, publié aux annexes du Moniteur belge du 10 septembre 1992, sous le numéro 1992-09-10/066.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Michel JACQUET, Notaire à Marche-en-Famenne, en date du 29 août 2024, publié aux Annexes du Moniteur belge du 29 octobre suivant, sous le numéro 24155372.

Ici représentée, conformément à l'article 20 de ses statuts, par un de ses administrateurs, à savoir:

La Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois « CAR AVENUE S.à.r.l. », dont le siège est établi à 3396 Roeser (Grand-Duché de Luxembourg), Rue de l'Alzette, 10A, boîte 4, dont le numéro d'entreprise est le 0665.699.320.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Carlo WERSANDT, Notaire à Luxembourg (Grand-Duché de Luxembourg), en date du 13 septembre 2010.

Nommée à la fonction d'administrateur par assemblée générale du 29 août 2024, publiée aux Annexes du Moniteur belge du 29 octobre suivant, sous le numéro 24155372.

Elle-même représentée par son représentant permanent au sein de la S.A. « CAR Avenue Belgique » : Monsieur de GHASNE de BOURMONT Amaury Jacques Marie Geoffroy, domicilié à 92190 Meudon (France), Rue Dumont d'Urville, 14, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 29 août 2024 dont question ci-dessus.

Laquelle déclare posséder la totalité des actions 200

La présente assemblée a pour ordre du jour:

1. Projet de fusion

L'assemblée dispense le Président de donner lecture du projet de fusion dont question dans l'exposé préalable, l'actionnaire unique reconnaissant avoir eu parfaite connaissance de celui-ci ainsi que des autres documents visés par la loi, plus d'un mois avant la date de la présente assemblée.

Le Président confirme que l'ensemble des formalités préalables prévues par les articles 12 :50, 12 :51 et 12 :52 du Code des Sociétés et des Associations ont bien été correctement accomplies par les sociétés « ETABLISSEMENTS HUET » S.A., « Société Nouvelle de Distribution » S.A., « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » S.R.L. et « NAMUR ETOILE » S.A.

2. Constatation

L'assemblée constate que l'opération visée entre dans le cadre de l'article 12 :7 du Code des Sociétés et des Associations, et que ne s'appliquent donc pas les textes légaux visés à l'article 12 :13 du Code des Sociétés et des Associations.

L'assemblée constate en outre le caractère idoine des objets des sociétés absorbées et absorbante, de sorte que l'objet de la présente société absorbante ne doit pas être modifié à l'occasion de la fusion.

3. Décision de fusion

L'assemblée approuve le projet de fusion précité et décide d'approuver l'absorption de la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET », ayant son siège à 6900 Marche-en-Famenne, Boucle de la Famenne, 25, dont le numéro d'entreprise est le 0417.617.860, de la S.A. « Société Nouvelle de Distribution », en abrégé «

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 24/09/2025 - Annexes du Moniteur belge

SONODI », ayant son siège à 6900 Marche-en-Famenne, Boucle de la Famenne, 25, dont le numéro d'entreprise est le 0413.924.536, et de la S.R.L. « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT », ayant son siège à 6900 Marche-en-Famenne, Boucle de la Famenne, 25, dont le numéro d'entreprise est le 0431.324.257, par voie de transfert de l'intégralité de leurs patrimoines (activement et passivement) à la présente société absorbante, et ce, conformément aux conditions contenues dans le projet de fusion précité.

Etant précisé que :

a) les transferts se font sur base des situations comptables de la présente société absorbante « NAMUR ETOILE » S.A. et des sociétés absorbées « ETABLISSEMENTS HUET » S.A., « Société Nouvelle de Distribution » S.A. et « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » S.R.L., toutes arrêtées au 31 décembre 2024 ;

b) du point de vue comptable, les opérations des sociétés absorbées « ETABLISSEMENTS HUET » S.A., « Société Nouvelle de Distribution » S.A. et « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » S.R.L. sont considérées comme accomplies pour le compte de la présente société absorbante « NAMUR ETOILE » S.A. à dater du 1er janvier 2025 à zéro heure ;

c) La fusion s'opérera sans création de nouvelles actions. Les actions émises par les sociétés absorbées seront annulées conformément à l'article 12 :57 du Code des Sociétés et des Associations.

d) les assemblées générales extraordinaires des sociétés absorbées, « ETABLISSEMENTS HUET » S.A., « Société Nouvelle de Distribution » S.A. et « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » S.R.L., ont, aux termes des procès-verbaux dressés par le notaire soussigné, ce jour, antérieurement, décidé leur fusion avec la présente société, conformément au projet de fusion précité, par voie de transfert à la présente société, par suite de dissolution sans liquidation desdites sociétés, de l'intégralité de leurs patrimoines, tant activement que passivement.

Vote

La présente résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

4. Autre disposition

L'assemblée constate conformément à :

- l'article 12 :55 du Code des Sociétés et des Associations, le caractère idoine de l'objet des sociétés absorbées et l'objet de la présente société absorbante ;

- l'article 12 :50, alinéa 1, 4° du Code des Sociétés et des Associations et conformément au projet de fusion, qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes d'administration des sociétés absorbées « ETABLISSEMENTS HUET » S.A., « Société Nouvelle de Distribution » S.A. et « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » S.R.L. et absorbante « NAMUR ETOILE » S.A.

5. Transfert du patrimoine des sociétés absorbées

L'assemblée, compte tenu de la décision sub. 3. ci-dessus, requiert le notaire soussigné d'acter que l'intégralité des patrimoines, tant activement que passivement, des sociétés absorbées, « ETABLISSEMENTS HUET » S.A., « Société Nouvelle de Distribution » S.A. et « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » S.R.L., est transféré à la société absorbante.

a) Description des patrimoines transférés par les sociétés absorbées

Vu l'absence de rapport révisoral, l'assemblée requiert le notaire soussigné d'acter que les patrimoines des sociétés absorbées, comprennent sur base de leur situation comptable arrêtée au 31 décembre 2024 :

a) Description générale

L'assemblée dispense le Notaire soussigné de reprendre aux présentes la situation comptable des sociétés absorbées.

b) Depuis la date du 31 décembre 2024, la situation comptable desdites sociétés n'a pas enregistré de modifications sensibles.

c) Ce transfert comprend en outre les éléments incorporels ne figurant pas au bilan tels que dénomination, droit au bail, relations commerciales, contrats et marchés en cours, organisation technique, commerciale, administrative et know-how.

d) Situation du fonds de commerce

Le fonds de commerce des sociétés absorbées, transféré, est quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées généralement quelconques et n'est grevé d'aucune inscription ou transcription hypothécaire et les sociétés absorbées n'ont conféré aucun mandat hypothécaire concernant ledit fonds de commerce transféré.

e) Conditions générales du transfert

1. La présente société absorbante a la propriété de tous les éléments corporels et incorporels et vient à tous les droits, contrats, créances et dettes lui transférés par les sociétés absorbées à compter de ce jour, sans qu'il puisse en résulter de novation ; et elle en a la jouissance et les risques à compter du 1er janvier 2025. La société absorbante supportera, avec effet rétroactif à compter du 1er janvier 2025 également, tous les impôts, contributions, taxes, primes et contributions d'assurances, et de façon générale toutes charges généralement quelconques, ordinaires et extraordinaires, grevant ou susceptibles de grever les biens transférés, et qui sont inhérents à leur propriété et leur jouissance. La S.A. « NAMUR ETOILE » vient en outre aux droits et obligations des sociétés absorbées en matière de taxe sur la valeur ajoutée.

2. La S.A. « NAMUR ETOILE » prend les biens lui transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre les sociétés absorbées pour quelque cause que ce soit, notamment 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.

3. Les dettes des sociétés absorbées passent de plein droit et sans formalité à la société absorbante, sans qu'il puisse en résulter novation.

En conséquence, elle acquittera en lieu et place des sociétés absorbées tout le passif se rapportant au transfert de l'universalité (activement et passivement) de leurs patrimoines qui lui sera fait ; elle assurera

notamment le paiement des intérêts et le remboursement de toutes dettes et emprunts contractés et apportés par les sociétés absorbées, le tout aux échéances convenues entre ces dernières et ses créanciers.

Conformément à l'article 12 :15 du Code des Sociétés et des Associations, les créanciers des sociétés absorbées et absorbante dont la créance est antérieure à la publication aux annexes du Moniteur belge des procès-verbaux de fusion des sociétés absorbées et absorbante et non encore échue ou dont la créance fait l'objet d'une réclamation contre la société à fusionner, introduite en justice ou par voie d'arbitrage avant l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la fusion, peuvent au plus tard dans les deux mois de cette publication, exiger une sûreté nonobstant toute convention contraire, suivant les modalités dudit article.

4. Les sûretés réelles et personnelles, légales ou conventionnelles, qui en sont l'accessoire ne seront pas affectées par la présente opération de fusion, sans obligation de signification, d'endossement ou d'inscription pour les marques ou les gages sur fonds de commerce, ou transcription.

5. La société absorbante devra exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques, tous les contrats de la société absorbée étant transférés, y compris les contrats intuitu personae et les contrats et engagements quelconques conclus avec le personnel occupé par celle-ci, tels que ces contrats et engagements existeront au jour de la réalisation effective de la fusion.

6. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, seront suivis par la société absorbante, qui en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge des sociétés absorbées.

7. Le transfert du patrimoine comprend d'une manière générale :

i) tous les droits, créances, actions judiciaires et extrajudiciaires, recours administratifs, bénéfices des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, les sociétés absorbées à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques.

ii) la charge de tout le passif des sociétés absorbées envers les tiers, y compris le passif pouvant résulter d'obligations découlant de conventions conclues avant la date du présent procès-verbal, ainsi que l'exécution de toutes les obligations des sociétés absorbées, envers tous tiers pour quelque cause que ce soit, de telle manière que les sociétés absorbées ne puissent jamais être recherchées ni inquiétées de ce chef.

iii) les archives et documents comptables relatifs à l'apport, à charge pour la société absorbante de les conserver.

8. En cas d'erreur ou d'omission dans la description du patrimoine transféré, l'organe d'administration de la société absorbante aura tous pouvoirs aux fins de rectifier celle-ci, le cas échéant.

f) Apports en nature de biens immeubles

Conformément à l'article 12 :53 du Code des Sociétés et des Associations, le réviseur d'entreprise et l'organe d'administration de la société absorbante ne sont pas tenus d'établir les rapports relatifs à l'apport en nature prescrits par l'article 7 :197 du Code des Sociétés et des Associations.

Les sociétés absorbées, étant « ETABLISSEMENTS HUET » S.A., « Société Nouvelle de Distribution » S.A. et « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » S.R.L., sont propriétaires des biens immobiliers suivants qui, en vertu de l'approbation de la proposition de fusion par absorption, reviennent à la présente société absorbante, la société anonyme « NAMUR ETOILE », de la manière suivante :

1. Description des biens immobiliers

* Appartenant à « ETABLISSEMENTS HUET » S.A. :

COMMUNE DE HABAY – DEUXIEME DIVISION – HABAY-LA-VIEILLE

1. Un garage atelier, sis « Les Coeuvin, 3 », cadastré selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 20 mai 2025, section A numéro 2180GP0000, pour une contenance de nonante-deux ares quatre-vingt-huit centiares (92a 88ca). Revenu cadastral : 6.969,00 €.

Grevé d'un droit de superficie concédé par la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET » au profit d'IDELUX Finances.

2. Une terre vaine et vague, sise en lieu-dit « Aux Marguerites », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 20 mai 2025, section A numéro 2176AP0000, pour une contenance de deux ares trente-cinq centiares (2a 35ca). Revenu cadastral : 0,00 €.

Grevée d'un droit de superficie concédé par la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET » au profit de la S.A. « G&V SERVICESTATIONS ».

3. Une station service, sise en lieu-dit « Les Coeuvin », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 20 mai 2025, section A numéro 2180HP0001, pour une contenance de vingt ares dix-huit centiares (20a 18ca). Revenu cadastral : 1.070,00 €.

Grevée d'un droit de superficie concédé par la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET » au profit de la S.A. « G&V SERVICESTATIONS ».

4. Un terrain, sis en lieu-dit « Aux Marguerites », cadastrée selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 20 mai 2025, section A numéro 2180MP0000, pour une contenance de cinquante-neuf ares septante-neuf centiares (59a 79ca). Revenu cadastral : 28,00 €.

Grevée d'un droit de superficie concédé par la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET » au profit de la S.A. « G&V SERVICESTATIONS ».

* Appartenant à la S.A. « Société Nouvelle de Distribution » :

5. Un terrain à bâtir, sis en lieu-dit « Aux Marguerites », cadastré selon titre section A numéros 938/03/V3 et 938/03A4, et selon extrait de matrice cadastrale du 19 mai 2025, section A numéro 2180EP0000, pour une contenance de vingt-quatre ares neuf centiares (24a 9ca). Revenu cadastral : 11,00 €.

6. Un garage atelier, sis « Les Cœuvins, 3 », cadastré selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 19 mai 2025, section A numéro 2184FP0000, pour une contenance de nonante et un ares un centiare (91a 1ca). Revenu cadastral : 12.850,00 €.

Grevé d'un droit de superficie concédé par la S.A. « Société Nouvelle de Distribution » au profit d'IDELUX Finances.

* Appartenant à la S.R.L. « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » :

VILLE DE MARCHE-EN-FAMENNE – PREMIERE DIVISION – MARCHE

7. Des garages ateliers, sis « Boucle de la Famenne, 25 », cadastrés selon titre et selon extrait de matrice cadastrale du 19 mai 2025, section A numéro 0938/03P4P0000, pour une contenance d'un hectare quarante-quatre ares quatre-vingts centiares (1ha 44a 80ca). Revenus cadastraux : 20.714,00 € et 1.534,00 €.

Grevé d'un droit de superficie concédé par la S.A. « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » S.A. au profit d'IDELUX Finances.

Tel que ce bien est décrit au dernier titre transcrit comme suit :

« Ville de MARCHE-EN-FAMENNE – 1ère Division

1/ Une pâture, sise au lieu-dit « Famenne », cadastrée ou l'ayant été d'après titre section A, numéro 938/03/B3, et d'après extrait cadastral récent section A, numéro 938/03/V3 pour une contenance de soixante-quatre ares quatre-vingt-huit centiares (64a 88ca).

Cette parcelle, dénommée lot « 9C » de la zone d'Activité économique Mixte dite du Wex, comprend :

a) En propriété privative et exclusive : la parcelle de terrain proprement dite.

b) En copropriété et indivision forcée : quinze virgule zéro quatre millièmes (15,04/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est plus amplement décrit aux statuts de copropriété avec règlement d'ordre intérieur reçus par le Notaire Jean-François Piérard, à Marche-en-Famenne, substituant son confrère, le notaire Pierre VAN DEN EYNDE, de résidence à Bruxelles, légalement empêché, le dix décembre deux mille quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Marche-en-Famenne, le vingt-deux décembre suivant, numéro de dépôt 5454.

2/ Une parcelle de terrain d'une contenance mesurée de septante-neuf ares nonante-deux centiares (79a 92ca), sise en zone d'activité économique mixte du Wex, à prendre dans le bien cadastré ou l'ayant été d'après extrait cadastral récent et d'après titre comme « pâture », sis au lieu-dit « Famenne », section A, numéro 938/03A4, d'une contenance totale suivant matrice cadastrale récente de six hectares cinquante-deux ares cinquante-six centiares (6ha 52ca 56ca).

Tel que ce bien est repris et délimité sous liseré jaune pour une contenance de septante-cinq ares cinquante-trois centiares (75a 53ca) et sous liseré jaune avec surimpression en pointillés noirs pour une contenance de quatre ares trente-neuf centiares (4a 39ca) au plan de mesurage dressé le 10 juillet 2015 par Monsieur Michel LECLERE, géomètre-expert, agissent pour la société privée à responsabilité limitée « GéoSphère » à Vaux-sur-Sure, plan dont un exemplaire est demeuré annexé à l'acte de vente dont question ci-dessus.

Cette parcelle, dénommée lot « 9H » de la zone d'Activité Économique Mixte dite du Wex, comprend :

a) en propriété privative et exclusive:

La parcelle de terrain proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée:

Dix-huit virgule cinquante-deux millièmes (18,52/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est également plus amplement décrit aux statuts de copropriété avec règlement d'ordre intérieur reçus par le notaire PIÉRARD dont question ci-avant ».

2. Origine de propriété

* Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 2180GP0000 :

La Société Anonyme « ETABLISSEMENTS HUET » a acquis ledit bien aux termes d'un acte reçu par le Comité d'Acquisition d'Immeubles, en date du 4 septembre 1996, transcrit au Bureau des Hypothèques d'Arlon, le 26 septembre 1996, volume 6204 numéro 30.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ERNEUX, alors Notaire à Fauvillers, en date du 29 septembre 1997, transcrit au Bureau des Hypothèques d'Arlon, le 5 novembre suivant, volume 6332 numéro 22, la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET » a octroyé un droit de superficie au profit de l'Association Intercommunale de Financement pour l'Équipement Économique de la Province de Luxembourg, en abrégé « IDELUX Finances » (BCE : 0258.258.738).

De sorte que ledit bien appartient actuellement à la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET », tréfoncier, et à IDELUX Finances, superficière.

* Origine de propriété relative aux biens cadastrés sous les numéros 2176AP0000 et 2180MP0000 :

La Société Anonyme « ETABLISSEMENTS HUET » a acquis lesdits biens aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent DUMOULIN, Notaire à Erezée, en date du 14 août 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon, le 22 août suivant, dépôt 30-T-22/08/2019-04189.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent Dumoulin, Notaire à Erezée, en date du 14 décembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon le 23 décembre suivant, dépôt 30-T-23/12/2020-06527, la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET » a octroyé un droit de superficie au profit de la Société Anonyme « G&V SERVICESTATIONS » (BCE : 0461.054.460).

De sorte que lesdits biens appartiennent actuellement à la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET », tréfoncier, et à la S.A. « G&V SERVICESTATIONS », superficiaire.

* Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 2180HP0001 :

La Société Anonyme « ETABLISSEMENTS HUET » a acquis ledit bien aux termes d'un acte reçu par le Comité d'Acquisition d'Immeubles en date du 4 septembre 1996, transcrit au Bureau des Hypothèques d'Arlon, le 26 septembre suivant, volume 6204 numéro 30.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent Dumoulin, Notaire à Erezée, en date du 17 mars 2011, transcrit au Bureau des Hypothèques d'Arlon le 30 mars suivant, dépôt 30-T-30/03/2011-01880, la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET » a octroyé un droit de superficie au profit de la Société Anonyme « G&V SERVICESTATIONS » (BCE : 0461.054.460).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent DUMOULIN, Notaire à Erezée, en date du 14 décembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon le 23 décembre suivant, dépôt 30-T-23/12/2020-06527, les parties ont convenu de prolonger la durée du droit de superficie au profit de la S.A. « G&V SERVICESTATIONS ».

De sorte que lesdits biens appartiennent actuellement à la S.A. « ETABLISSEMENTS HUET », tréfoncier, et à la S.A. « G&V SERVICESTATIONS », superficiaire.

* Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 2180EP0000 :

Ledit bien appartient à la Société Anonyme « Société Nouvelle de Distribution », en abrégé « SONODI », pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Comité d'Acquisition d'Immeubles en date du 4 septembre 1996, transcrit au Bureau des Hypothèques d'Arlon, le 26 septembre suivant, volume 6204 numéro 30.

* Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 2184FP0000 :

La Société Anonyme « Société Nouvelle de Distribution », en abrégé « SONODI », a acquis ledit bien aux termes d'un acte reçu par le Comité d'Acquisition d'Immeubles en date du 8 mars 1994, transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre ERNEUX, alors Notaire à Fauvillers, en date du 24 février 1995, transcrit, la S.A. « SONODI » a octroyé un droit de superficie au profit d'IDELUX (BCE : 0205.797.475).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre FOSSEPREZ, alors Notaire à Libramont, en date du 31 mai 1996, transcrit, IDELUX a apporté son droit de superficie sur ledit bien à IDELUX Finances (BCE : 0285.258.739).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent DUMOULIN, Notaire à Erezée, en date du 25 juillet 2011, transcrit, les parties ont convenu de prolonger la durée du droit de superficie.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent DUMOULIN, Notaire à Erezée, en date du 14 août 2019, transcrit au Bureau Sécurité Juridique d'Arlon, le 22 août suivant, 30-T-22/08/2019-04190, les parties ont à nouveau convenu de prolonger la durée du droit de superficie.

De sorte que ledit bien appartient actuellement à la S.A. « SONODI », tréfoncier, et à IDELUX Finances, superficiaire.

* Origine de propriété relative au bien cadastré sous le numéro 938/03P4P0000 :

La Société à Responsabilité Limitée « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis comme suit :

- pour partie (anciennement 938/03/V3) : aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent DUMOULIN, Notaire à Erezée, en date du 30 juin 2015, transcrit au Bureau des Hypothèques de Marche-en-Famenne, le 1er juillet suivant, dépôt 32-T-01/07/2015-02781 ;

- pour partie (anciennement 938/03/A/4) : aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François PIERARD, Notaire à Marche-en-Famenne, en date du 2 septembre 2015, transcrit au Bureau des Hypothèques de Marche-en-Famenne, le 14 septembre suivant, dépôt 32-T-14/09/2015-03831.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent DUMOULIN, Notaire à Erezée, en date du 2 septembre 2015, transcrit au Bureau des Hypothèques de Marche-en-Famenne, le 7 septembre suivant, dépôt 32-T-07/09/2015-03720, la S.R.L. « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT » a octroyé un droit de superficie au profit de l'Association Intercommunale de Financement pour l'Equipeement Economique de la Province de Luxembourg, en abrégé « IDELUX Finances ».

De sorte que ledit bien appartient actuellement à la S.R.L. « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT », tréfoncier, et à IDELUX Finances, superficiaire.

3. Conditions générales

1° Les immeubles sont transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie de vices et défauts, vétusté, mauvais état du bâtiment, vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à la société absorbante à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention des sociétés absorbées ni recours contre elles.

Les contenances ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, faisant profit ou perte pour les parties concernées et les indications cadastrales n'étant données qu'à titre de simple renseignement.

La société absorbante vient à tous les droits et obligations des sociétés absorbées relativement aux mitoyennetés ainsi qu'aux conditions particulières et servitudes pouvant figurer à ses titres de propriété. Les sociétés absorbées déclarent que les titres de propriété ne contiennent pas de conditions spéciales ou de servitudes particulières.

Elle est censée avoir reçu les titres de propriété des sociétés absorbées et les conventions d'occupation qui se rapportent aux droits immobiliers transférés.

2° Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques placés dans les droits immobiliers transférés par toute administration publique ou privée qui n'aurait donné

ses objets qu'au titre de location, ne font pas partie des biens transférés et sont réservés au profit de qui de droit.

3° En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation, la société absorbante devra se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes et spécialement aux prescriptions urbanistiques.

4° Les sociétés absorbées déclarent que les biens prédécrits sont assurés contre l'incendie et les périls connexes.

La société absorbante fera son affaire personnelle de la couverture des biens contre l'incendie et les périls connexes à compter du jour où la fusion sera effective.

4. Urbanisme

I. Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 §1er et D.IV. 100 du Code du Développement Territorial (CoDT bis) :

a. Information circonstanciée :

- Marche-en-Famenne

Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le cédant communique sur la base d'une lettre adressée par la Ville de Marche-en-Famenne le 4 juillet 2025, dont le cessionnaire déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

«

Parcelle concernée Division: MARCHE-EN-FAMENNE 1 DIV/MARCHE-EN-FAMENNE/

Section: A

Numéro: A 938 3 P 4

INS: 83034

Surface calculée: 144.47 ares

Permis d'urbanisation (anc. lotissement) Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non

Schéma d'Orientation local Parcelle concernée par un SOL: Non

Guides Régionaux d'Urbanisme Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non

Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non

Périmètre d'intérêt paysager (ADESA) Sélection située dans un PIP: Non

Rénovation urbaine Parcelle située en rénovation urbaine (centre de Marche): Non

Périmètre de reconnaissance économique La parcelle se situe dans un périmètre de reconnaissance économique: Oui

Inventaire du patrimoine immobilier culturel La parcelle est reprise dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel: Non

Inventaire du contrat de rivière Ourthe La parcelle est reprise dans l'inventaire du contrat rivière Ourthe: Non

Antennes émettrices stationnaires SPW Antenne présente sur la parcelle: Non

Arbres et haies remarquables SPW Un arbre se trouve dans la parcelle: Non

Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non

Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non

La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non

Aléa d'inondation La parcelle n'est située dans aucune zone

Axe de ruissellement concentré Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Oui

Cours d'eauAxe du réseau hydrographique wallon: Non

A 50 mètres: Non

Des renseignements peuvent être obtenus via le lien suivant : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/identifier-le-gestionnaire-dun-cours-deau-en-wallonie>

HydrologieNom du bassin: LA MARCHETTE

Zone de prévention des captages (SPW)Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non

Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non

Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non

Zone Natura 2000 Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000

Zone Natura 2000 (100m) Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000

Zones d'assainissement 1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)

Cartographie des éboulements Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non

La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non

Berce du Caucase Berce du caucase répertoriée sur la parcelle : Non

ElectricitéParcelle traversée par une ligne Haute Tension : Non

Parcelle située dans une zone tampon Haute Tension : Non

PatrimoineLe bâtiment situé sur la parcelle est repris au patrimoine : Non

Parcelle contenant un site classé : Non

Parcelle contenant un monument classé : Non
 La parcelle se situe dans une zone tampon : Non
 La parcelle se situe dans un patrimoine architectural : Non
 Plan de secteurNom du plan du secteur d'aménagement : MARCHE-LA ROCHE
 1 Zone(s) d'affectation: Activité économique mixte (100% soit 144.47 ares)
 Surcharges du plan de secteur
 Périmètres des révisions partielles
 Nouvelles couches Zone du SSC:
 Zone d'activité économique mixte prenant en compte la biodiversité
 Zone du RCU:
 Aire spécifique dite "de famenne" zone pilote d'activité économique mixte de protection de la biodiversité
<https://www.marche.be/administration/files/2012/07/Option-d-amenagement.pdf>
 Réseau ferroviaire Aucun réseau ferroviaire à proximité
 ServitudesLa couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour.
 Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral,
 cette couche finira par complètement disparaître.(Source: SPF - Cadmap)
 Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (SPW) Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
 BDES Sol - Inventaire: Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Oui
 Code couleur: brun
 % d'affectation: 100% soit 144.47 ares
<https://sol.environnement.wallonie.be/bdes.html#3>
 Lien vers la BDES:
<https://bdes.spw.wallonie.be/portal/fr/#IDPARCELLE=83034A0938/03P004#BBOX=23943.789052578155,308503.7331724664,26084.691220049062,175905.30336127337>
 Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
 Carte archéologique La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non
 PCDN 2021Potentiel négatif du plan de secteur: Non
 Potentiel positif du plan de secteur: Non
 Parcelles forestières résineuses impactant défavorablement: Non
 Ruptures écologiques par les voiries: Non
 Sites ayant un intérêt écologique majeur: Non
 Structure Ecologique Principale: Non
 Eléments linéaires du maillage écologique: Non
 TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE PEUT ÊTRE OBTENU PAR E-MAIL AUPRÈS DU SERVICE ENVIRONNEMENT DE LA VILLE DE MARCHE : environnement@marche.be
 Repris dans la limite d'un plan d'expropriation Non
 Repris dans le plan relatif à l'habitat permanent Non
 Fait l'objet d'un plan de division Non
 Fait l'objet d'une procédure de salubrité Non
 Fait l'objet d'un permis de location Non
 Fait l'objet d'une infraction constatée par PV d'urbanisme Non
 Se situe le long d'une voirie régionale Non
 A fait l'objet de permis d'urbanisme/lotir/urbanisation/environnement/déclaration de classe 3 depuis 1977
 Oui voir ci-après
 Remarque :
 La partie « permis d'environnement » du permis unique arrivera à son terme le 12/11/2034

N° Permis	Demandeur	Situation	Nature Demande	Récépissé	Acc. Récep.
N° Délivré	Division / Section / Cadastre			Autorisé	Refusé
	Lotissement (N° Lot)		Délivrance	Possession	

 Permis UniqueTransports Développement SPRL
 rue des Ecoles 105,
 6990 HottonBoucle de la Famenne
 6900 Marche-en-Famenne Construire et exploiter une concession poids lourds et utilitaires légers
 comportant un atelier mécanique et de carrosserie 21/10/2014 21/10/2014
 U201400010 09/03/2015
 Octroi Collège
 PM/2014/010 Division 1, section A n° 938/3B3 - 938/3N3 Délivrance -----
 ».
 - Habay
 Conformément aux dispositions des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT, le cédant communique sur la base d'une lettre adressée par la Commune de Habay le 22 juillet 2025, dont le cessionnaire déclare avoir reçu copie, les informations suivantes, ci-après littéralement reprises :

« En réponse à votre courrier du 28 mai 2025, dont question et références sous rubrique, nous avons l'honneur de vous faire savoir, qu'à notre connaissance, les biens en cause :

- sont inscrits en Zone d'activité économique mixte (A 2180H, 2180E, 2184F), en partie en Zone d'activité économique mixte et en partie en Zone d'espaces verts (A 2180g, 2176a et 2180m) au plan de secteur intéressant la Commune de HABAY ;

- sont susceptibles d'être concernés par le schéma de structure communal entré en vigueur le 12 novembre 2017 (Zone indiquée au schéma de structure : Zone d'activité économique mixte et en partie en Zone d'espaces verts (A 2180g, 2176a et 2180m) ;

- ne se situent pas dans le périmètre de développement urbain validé le 18 novembre 2022 ;

- aucun permis de lotir n'a été délivré ;

- aucun certificat d'urbanisme n'a été délivré ;

- un permis de bâtir a été délivré le 20 avril 1994 pour un garage pour camions, le 05 décembre 1995 pour le placement d'enseignes publicitaires en face du garage, le 25 juillet 2005 pour l'achèvement de l'agrandissement d'un garage-atelier, le 23 avril 2012 pour l'aménagement d'un nouveau parking complémentaire, le 05 novembre 2018 pour la construction de bureaux et showroom, le 29 avril 2019 pour la pose d'enseigne publicitaires, le 28 juillet 2011 pour la pose d'une enseigne lumineuse (A 2180 d). Un permis unique a été délivré le 31 mars 2021 pour la mise à jour d'une station-service pour le ravitaillement des poids lourds en diesel GNL et GNG (A 2180 m). Une division parcellaire a été accordée le 03 juillet 2017 ;

- ne font l'objet d'aucune mesure de lutte contre l'insalubrité ;

- à notre connaissance, ne sont grevés actuellement d'aucune servitude ;

- ne sont pas soumis au règlement général des bâtisses en site rural ;

- se situent en tout ou en partie en zone d'épuration collective. Les parcelles A 2180 e, 2180h et 2180m bénéficient d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

- les parcelles A 2180 g, 2176a et 2180 m étant situées le long d'une voirie régionale, nous vous renvoyons auprès du SPW MI, Boulevard du Nord 8 à 5100 Jambes, afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement ou un plan d'expropriation ;

- sont repris dans le parc naturel de la Haute Sûre et de la forêt d'Anlier ;

- sont susceptibles d'être pourvus d'installations des différents impétrants ci-dessous (impétrants à informer lors de tout type de travaux) :

- Belgacom

- Elia

- Interlux-Ores

- Voo

- Fluxys

- Commune de Habay (eau et égouts) ;

- ne sont pas situés dans le périmètre d'une zone vulnérable (sévéso) ;

- ne sont pas situés en zone d'inondation ;

- ne se situent pas dans le périmètre d'une carte archéologique ;

- ne se situent pas dans le périmètre d'un axe de ruissellement ;

- l'usoir se trouvant devant les parcelles A 2180e, 2180h et 2180 m est un usoir public imprescriptible pouvant être utilisé par tous ;

- se situent dans un périmètre de reconnaissance économique du 22 septembre 1994 ;

- sont concernés par des démarches relatives à la gestion des sols (couleur pêche) ;

- aucun arbre repris dans la liste classée par la Région wallonne, ne figure dans leur périmètre. Cependant, tout arbre isolé et âgé de plus de 30 ans est réputé remarquable ;

- ne font l'objet d'aucun classement ;

- ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde, ni dans une zone de protection ou site archéologique ».

2) Les parties déclarent avoir reçu copie dudit courrier et dispense dès lors le Notaire soussigné d'en faire plus amplement mention aux présentes.

b. Engagement des sociétés absorbées :

Les sociétés absorbées déclarent qu'elles ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2 du Code du Développement Territorial (CoDT bis).

Les sociétés absorbées déclarent encore qu'elles 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° du Code du Développement Territorial (CoDT bis) et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

c. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- 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 le permis requis.

II. Les sociétés absorbées déclarent que les biens faisant l'objet de la présente cession ne sont ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrits sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine et qu'ils ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code du Développement Territorial (CoDT bis).

III. Les sociétés absorbées déclarent n'avoir pas connaissance de ce que les biens cédés soient soumis à un droit de préemption, aient fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation, soient concernés par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés, soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement : le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

5. Gestion des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des prescriptions du décret wallon du 1er mars 2018, et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel s'est exercé ou s'exerce une activité à risque nécessitant une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés des 19 et 20 mai 2025, énoncent ce qui suit :

* 2180GP0000

« Situation dans la BDES

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

- Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution 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.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

° GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement Décret sols référencée DS00003750 : « Atelier de réparation et d'entretien de poids lourds »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
HABAY 2è DIV/HABAY-LA-VIEILLE, section A, parcelle n°2180 G A	28/05/2024	

DS00003750P0012644CCS

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Travaux16/11/2022	10/07/2023	Non conforme + TR	-	
Travaux01/12/2022	30/06/2023	Travaux effectués	-	
Projet d'assainissement	24/01/2022	16/11/2022	Approuvé(e)	-
Etude de caractérisation	17/06/2021	24/01/2022	Approuvé(e) par défaut + PA	-
Etude d'orientation	11/05/2021	17/06/2021	Approuvé(e) + EC	-

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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)

Néant.

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

* 2176AP0000

« Situation dans la BDES

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

- Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution 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.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

° GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement Décret sols référencée DS00001484 : « Les Coeuvin »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
HABAY 2è DIV/HABAY-LA-VIEILLE, section A, parcelle n°2176 A A	11/05/2017	

DS00001484P0004449CCS

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Etude combinée	09/03/2017	11/05/2017	Terrain certifié	-

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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2,

3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée NARGPE40033 : « G&V SERVICESTATIONS (station LNG et CNG) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-	-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	12/07/2018	22/01/2019	Permis délivré	-

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

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

* 2180HP0001

« Situation dans la BDES

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

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

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

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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

Néant.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2,

3)

Néant.

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

* 2180MP0000

« Situation dans la BDES

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

- Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution 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.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

° GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement Décret sols référencée DS00001484 : « Les Coeuvin »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
HABAY 2è DIV/HABAY-LA-VIEILLE, section A, parcelle n°2180 K	A	11/05/2017

DS00001484P0003961CCS

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Etude combinée	09/03/2017	11/05/2017	Terrain certifié	-

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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2,

3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée NARGPE40033 : « G&V SERVICESTATIONS (station LNG et CNG) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-	-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	12/07/2018	22/01/2019	Permis délivré	-

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

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée NARGPE41485 : « G&V SERVICESTATIONS (station LNG et CNG) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-	-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	24/08/2020	31/03/2021	Permis délivré	-

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

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

* 2180EP0000

« Situation dans la BDES

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

- Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution 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.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

° GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement Décret sols référencée DS00003750 : « Atelier de réparation et d'entretien de poids lourds »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
HABAY 2è DIV/HABAY-LA-VIEILLE, section A, parcelle n°2180 E	A	28/05/2024

DS00003750P0012646CCS

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Travaux16/11/2022	10/07/2023	Non conforme + TR	-	
Travaux01/12/2022	30/06/2023	Travaux effectués	-	
Projet d'assainissement	24/01/2022	16/11/2022	Approuvé(e)	-
Etude de caractérisation	17/06/2021	24/01/2022	Approuvé(e) par défaut + PA	-
Etude d'orientation	11/05/2021	17/06/2021	Approuvé(e) + EC	-

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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2,

3)

Néant.

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

* 2184FP0000

« Situation dans la BDES

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

- Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution 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.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

° GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement Décret sols référencée DS00003750 : « Atelier de réparation et d'entretien de poids lourds »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
HABAY 2è DIV/HABAY-LA-VIEILLE, section A, parcelle n°2184 F	A	28/05/2024

DS00003750P0012645CCS

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Travaux16/11/2022	10/07/2023	Non conforme + TR	-	
Travaux01/12/2022	30/06/2023	Travaux effectués	-	
Projet d'assainissement	24/01/2022	16/11/2022	Approuvé(e)	-
Etude de caractérisation	17/06/2021	24/01/2022	Approuvé(e) par défaut + PA	-
Etude d'orientation	11/05/2021	17/06/2021	Approuvé(e) + EC	-

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

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2,

3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée NARGPE16006 : « G&V SERVICESTATIONS (Station diesel) »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-	-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	21/06/2010	02/12/2010	Permis délivré	-

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

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

* 0938/03P4P0000

« Situation dans la BDES

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

- Repris dans l'inventaire des procédures de gestion de la pollution 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.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol (Art. 12 §2, 3)

Néant.

Motif(s) d'inscription à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)

3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée NARGPE35770 : « TRANSPORTS DÉVELOPPEMENT »

CCS/Attestations

CCS/Attestations A/M² Date de délivrance Référence

Néant - -

Procédures

Stade de la procédure Date de début Date du dernier statut Statut Référence décision

Demande de permis 22/10/2014 09/03/2015 Permis délivré -

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

Données de nature strictement indicative (Art. 12 §4)

Néant. »

- Les sociétés absorbées ont informé la société absorbante, préalablement aux présentes, du contenu de l'extrait conforme.

- La société absorbante reconnaît qu'elle a été informée du contenu des extraits conformes, préalablement aux présentes.

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Les sociétés absorbées nous ont indiqué ne pas être titulaires des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols- ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination non contractualisée

1) Destination

La société absorbante déclare qu'elle entend affecter le bien à l'usage suivant : « commercial ».

2) Portée

Le vendeur prend acte de cette déclaration.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni les sociétés absorbées, ni la société absorbante n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallons. Elles ont été formellement mis en garde par le Notaire instrumentant à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

Les sociétés absorbées ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

E. Renonciation à nullité

La société absorbante reconnaît que les sociétés absorbées se sont acquittées des obligations d'information à ce jour.

Pour autant, il consent irrévocablement à renoncer expressément à postuler la nullité de la convention et, sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du cédant, requiert formellement le notaire instrumentant d'authentifier la cession.

6. Conditions particulières

* 2176AP0000, 2180HP0001 et 2180MP0000

Le dernier titre transcrit relatif à ces parcelles, étant un acte constituant et prolongeant le droit de superficie reçu par Maître Vincent DUMOULIN, Notaire à Erezée, en date du 14 décembre 2020, reprend les conditions spéciales suivantes :

« CONDITIONS SPECIALES.

Dans un acte reçu ce jour par le notaire DUMOULIN soussigné, il est littéralement stipulé ce qui suit :

« Il est constitué sur la parcelle représentée sous lot II et liseré bleu au plan de mesurage susvanté reçu par Monsieur Michel LECLERE prénommé, le vingt et un janvier deux mille onze d'une contenance mesurée d'un are quatre-vingt-sept centiares (1a 87ca) une servitude de passage à pied et avec tous véhicules au profit du bien sur lequel Idelux Finances a renoncé à son droit de superficie.

Le choix de l'aménagement et des matériaux pour la mise en œuvre de cette servitude se fera de manière concertée entre les propriétaires du bien, aux frais de la société anonyme "G&V SERVICESTATIONS". »

Le superficiaire est subrogé dans tous les droits et obligations du tréfoncier à cet égard.

(...)

CONDITIONS PARTICULIERES

Du titre de propriété du bien étant l'acte du 14 août 2019, dont question à l'origine de propriété, il est textuellement repris ce qui suit :

« Les appareils, compteurs et canalisations généralement quelconques se trouvant sur ou dans le terrain et que des tiers justifieraient leur appartenir sont réservés et ne font pas partie de la présente vente.

(On omet).

Le vendeur déclare que le bien vendu n'a fait l'objet d'aucun terrassement en déblai-remblais et qu'aucun essai à la plaque n'a été effectué. Le bien est vendu dans l'état où il se trouve.

L'acheteur reconnaît avoir eu la possibilité, préalablement à la signature des présentes, de procéder à des essais de sol afin de s'assurer de la faisabilité de son projet de construction décrit ci-après. Il y a toutefois renoncé en toute connaissance de cause ainsi qu'à tout recours à l'encontre du vendeur de ce chef ou les essais de sol ont permis de conclure à la faisabilité du dit projet de construction.

(On omet).

III. BUT DE LA VENTE

Le but poursuivi par la présente vente est de favoriser l'expansion économique de la Province de Luxembourg en assurant la création ou l'expansion, sur son territoire, d'une (nouvelle) unité industrielle, commerciale ou artisanale et d'augmenter ou de stabiliser ainsi le volume de l'emploi dans les conditions décrites ci-après.

L'acheteur est parfaitement au courant du but poursuivi par I.D.E.LUX et accepte sans réserve de le réaliser. Il s'engage à cet effet, expressément et irrévocablement, de donner au terrain l'affectation qu'il convient de lui réserver compte tenu de sa localisation et de le considérer comme un élément essentiel de la présente convention.

Conformément à l'objet social du vendeur, le bien est vendu pour permettre à l'acheteur d'y implanter une station de carburant. Dans ce cadre, l'acheteur s'engage à implanter sur le terrain une station de carburant (LNG, CNG et diesel) dont le budget d'investissement est estimé à un million d'euros (1.000.000,00€).

(On omet).

VII. SERVITUDES

L'acheteur souffrira toutes les servitudes actives et passives attachées au terrain, qu'elles soient apparentes ou occultes, continues ou discontinues, sauf à s'en défendre ou à en profiter, le tout si'il en existe et à ses seuls risques et périls, sans toutefois que cette clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur un titre régulier ou sur la loi.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le terrain et qu'il n'existe aucune servitude à l'exception de celles qui seraient indiquées ci-après :

- Interdiction de bâtir et d'entreposer sur toute la longueur à front de la route et sur une largeur de six mètres cinquante à partir de la limite de terrain. Cette interdiction est justifiée par l'existence, dans cette bande de terrain, de canalisations d'eau, de borne incendie, d'égout, de chambre de visite et par la pose future possible d'autres canalisations telles que l'électricité, gaz, téléphone (voyez toutefois la clause « 1. Interdiction de bâtir et d'entreposer » ci-après).

VIII. CONDITIONS

Article 1. - Etat du bien vendu.

L'acheteur prendra le terrain dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, qu'il déclare parfaitement connaître, et par conséquent renonce expressément à réclamer une indemnité ou une réduction du prix ci-après précisé, soit pour mauvais état, vice ou autre cause, du sol ou du sous-sol, soit pour erreur de contenance indiquée ci-avant, dont la différence en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, sera au profit ou à la perte de l'acheteur sans aucun recours contre le vendeur.

Il ne pourra, en outre, exiger d'indemnité pour erreur de nom, de désignation ou d'indication des tenants et aboutissants, ni pour défaut d'accès.

Avant de commencer son chantier de construction, l'acheteur devra obligatoirement réaliser un état des lieux d'entrée des voiries adjacentes à son chantier et de leurs équipements (bornes, poteaux, plantations, signalisation, et cetera). Il devra aussi réaliser un état des lieux de sortie des mêmes biens à la fin dudit chantier de construction.

Les états des lieux d'entrée et de sortie seront accompagnés d'un reportage photos détaillé.

Ces états des lieux seront réalisés par et aux frais de l'acheteur, en présence d'un délégué du vendeur.

L'acheteur s'engage, en vertu des présentes, à avertir le vendeur des heures et dates de réalisation de ces états des lieux afin que son délégué puisse y être présent.

Article 2. - Charges et impôts.

L'acheteur supportera à compter du présent acte, prorata temporis, tous les impôts, taxes et contributions de toute nature à mettre sur le terrain, en ce compris le précompte immobilier.

Article 3. - Limites du bien vendu.

Les bornes fixant les limites du terrain doivent être respectées et rester visibles à tout moment. A défaut de ce qui précède, les bornes seront remplacées par I.D.E.LUX, aux frais exclusifs de l'acheteur.

Article 4. - Clauses particulières insérées pour satisfaire aux prescrits des articles 82 et 83 du Décret Régional Wallon du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques.

A.1 Activité économique à exercer sur le terrain - Montant minimum de l'investissement à réaliser.

Conformément à ce qui est précisé sous le titre III « BUT DE LA VENTE », l'acheteur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit ou ayants cause, à construire ou faire construire ainsi qu'à exploiter, dans un délai de dix-huit mois à dater de ce jour, sur le terrain, une station de carburant (LNG, CNG et diesel) et dont le budget d'investissement total est estimé à un million d'euros (1.000.000,00€).

Il est expressément stipulé que l'engagement prévu à l'alinéa précédent est une condition essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'aurait pas été conclue.

Toute modification de l'activité prédécrite devra être préalablement et expressément approuvée par I.D.E.LUX, qui ne pourra refuser son accord que pour de justes motifs.

Sauf autorisation écrite et préalable accordée au vendeur à l'acheteur de prolonger d'un an le délai de dix-huit mois mentionné ci-dessus, la vente sera résiliée aux torts de l'acheteur, après une mise en demeure restée sans suite pendant plus de trente jours, si l'activité économique prédécrite n'est pas effective aux termes dudit délai de dix-huit mois. Dans cette hypothèse, le bien sera racheté par le vendeur au prix mentionné à l'article 4 E.1 dont question ci-après, déduction faite de l'indemnité de dix pour cent à calculer conformément aux dispositions mentionnées à l'article 6 du présent acte.

A.2 Interdiction de l'exercice d'un commerce de détail sur ou dans le bien vendu

Le vendeur attire l'attention de l'acheteur sur l'interdiction d'exercer un commerce de détail sur ou au sein du bien vendu à moins que celui-ci n'ait été préalablement reconnu par le vendeur comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance.

Cette interdiction n'est pas applicable aux activités mentionnées à l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 2 février 2017 précité et répondant à un besoin non rencontré dans un rayon de mille mètres autour du périmètre de reconnaissance, ni aux commerces implantés régulièrement dans tout périmètre de reconnaissance approuvé avant l'entrée en vigueur du décret précité, sauf si ledit arrêté y excluait le commerce de détail.

B. Exigence en matière d'emploi.

L'acquéreur s'engage à maintenir vingt emplois indirects, c'est-à-dire dépendant d'une société liée ou associée à l'acheteur au sens des articles 1:20 et 1:21 du Code des sociétés et des associations, à occuper sur le site Les Coeuvin dans un délai de cinq ans à compter des présentes.

A défaut, pour l'acheteur, d'atteindre le nombre d'emplois prévu dans les délais fixés, et après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite pendant trente jours calendrier, l'acheteur sera tenu, envers I.D.E.LUX, au paiement d'une somme supplémentaire de mille deux cent cinquante euros (1.250,00€) par personne en moins.

C. Respect de la réglementation urbanistique et environnementale en vigueur.

L'acquéreur s'engage à respecter personnellement ou à faire respecter par tout utilisateur ou intermédiaire économique, la réglementation urbanistique et environnementale en vigueur. A cette fin, il prend, relativement au terrain, les engagements d'aménagement et d'entretien qui suivent :

1. Interdiction de bâtir et d'entreposer.

A. L'acheteur s'interdit de bâtir et d'entreposer sur toute la longueur à front de la route et sur une largeur de six mètres cinquante à partir de la limite du terrain. Cette interdiction est justifiée par l'existence, dans cette bande de terrain, de canalisations d'eau, de borne incendie, d'égout, de chambres de visite et par la pose future possible d'autres canalisations telles qu'électricité, gaz, téléphone. En cas de non-respect de cette clause, tous les dégâts ou frais supplémentaires nécessaires pour accéder aux dites canalisations ou autres ouvrages seront entièrement à charge de l'acheteur.

L'acheteur s'engage à établir sur cette bande de terrain des pelouses qu'il maintiendra en tout temps en bon état d'entretien.

En cas de non-respect de cette clause, malgré une mise en demeure envoyée par I.D.E.LUX, par lettre recommandée et restée sans suite au-delà de trente jours calendrier à dater de son envoi, l'ensemencement et l'entretien des pelouses pourront être exécutés d'office par I.D.E.LUX, aux frais de l'acheteur.

B. L'acheteur s'engage à s'abstenir de tout acte de nature à nuire aux canalisations présentes ou futures, ainsi qu'à leur exploitation, et à autoriser les propriétaires desdites canalisations ou leurs ayants droit à effectuer sur le terrain vendu, à des endroits à convenir de commun accord entre I.D.E.LUX et l'acheteur, tous travaux nécessaires à la pose, à l'entretien ou au renouvellement de ces canalisations, étant entendu qu'en aucun cas ces travaux ni ces canalisations ne pourront gêner l'exercice présent ou futur de l'activité de l'acheteur sur l'ensemble du terrain. L'existence desdites canalisations ne pourra être mise en cause lors de toute éventuelle cession.

C. L'acheteur déclare, dès à présent, renoncer irrévocablement, au profit des propriétaires des canalisations ou de leurs ayants droit, au droit d'accession sur tous ouvrages et installations que ces derniers établiraient sur le terrain.

2. Raccordement au réseau d'égouts et au réseau d'alimentation en eau.

Le raccordement au réseau d'égouts et au réseau d'alimentation en eau ainsi que leurs modalités devront, préalablement à leur réalisation, être approuvés par le gestionnaire de ces équipements.

3. Travaux nécessaires pour le bon aménagement du bien et de la zone dans son ensemble.

L'acheteur autorise, dès à présent et irrévocablement, I.D.E.LUX ou toute personne mandatée par elle, à circuler sur le terrain, éventuellement avec le matériel nécessaire, et à y effectuer, à des endroits à convenir de commun accord entre eux, des travaux tels que pose de canalisations d'eau, de câbles électriques et téléphoniques, et cetera, et en général, tous les travaux nécessaires au bon aménagement du terrain ou du restant de la zone.

Dans ce cadre, il renonce expressément et irrévocablement à réclamer à I.D.E.LUX réparations, indemnité ou dédommagement pour occupation du terrain, pour autant que les travaux soient exécutés ou les installations réalisées de manière telle qu'ils ne nuisent aucunement aux installations présentes ou futures de l'acheteur ni au bon exercice de son activité et sans préjudice des droits de l'acheteur de se faire indemniser en cas de dommages causés aux biens construits.

4. Aménagement des parties non bâties.

Dépôts à ciel ouvert - Plantation d'un rideau d'arbres.

Afin de garantir en tout temps le caractère esthétique et paysager de l'ensemble de la zone, l'acheteur s'engage à aménager en pelouse et à arborer les parties non bâties ou non recouvertes de tarmac du terrain. Il s'engage à les entretenir de façon régulière et à les renouveler, en cas de besoin.

L'acheteur s'engage à planter des arbustes à basses et hautes tiges sur les zones de talus, à les entretenir de façon régulière et à les renouveler, en cas de besoin.

L'acheteur s'engage également à dissimuler tout dépôt quelconque à ciel ouvert, par un écran de verdure dont l'aspect aura dû être préalablement approuvé par I.D.E.LUX.

En cas de non-exécution de l'une des quelconques obligations décrites au présent article, l'acheteur sera tenu de payer à I.D.E.LUX, à titre d'astreinte, une indemnité forfaitaire de cent vingt-cinq euros (125,00€) par jour de retard à dater du quinzième jour suivant l'envoi d'une lettre recommandée de mise en demeure. Si dans le mois suivant la date d'exigibilité de l'astreinte, l'acheteur n'a toujours pas procédé aux travaux préconisés, I.D.E.LUX pourra faire réaliser lesdits travaux aux frais exclusifs de l'acheteur.

D. Mise à disposition du bien au profit d'un autre utilisateur ou intermédiaire économique.

Lorsqu'il n'utilise pas lui-même le terrain, l'acheteur, s'engage à inclure les mêmes clauses et conditions dans la convention de mise à disposition à intervenir avec l'utilisateur ou l'intermédiaire économique.

E.1 Rachat en cas de cessation de l'activité économique ou en cas de non-respect des engagements.

Dans l'hypothèse où l'acheteur cesserait d'exercer, sur le terrain, l'activité visée ci-dessus ou si l'il ne respectait pas l'un des quelconques engagements lui incombant envers I.D.E.LUX en vertu du présent acte, et plus particulièrement les dispositions du présent article 4, I.D.E.LUX, pourra, après une mise en demeure restée sans suite pendant plus de trente jours, racheter le terrain.

Ce rachat s'effectuera au prix auquel la présente vente est consentie, tel que plus amplement précisé sous le titre X, indexé sur base de l'indice des prix à la consommation. Toutefois, si ce prix indexé était supérieur à la valeur vénale du terrain, estimée par le Comité d'acquisition d'immeubles, le rachat s'effectuera à cette dernière valeur.

Les bâtiments et ouvrages construits et réalisés entre-temps par l'acheteur, ses ayants droit, un autre utilisateur ou intermédiaire économique, à l'exception des biens meubles et immeubles par destination, seront rachetés à leur valeur vénale sans toutefois pouvoir excéder le prix de revient comptabilisé, diminué des amortissements admis en matière d'impôt sur le revenu. La valeur vénale et le prix de revient seront déterminés par le Comité d'acquisition d'immeubles.

E.2 Résiliation en cas d'activité économique non effective au terme du délai de 18 mois.

Sauf autorisation écrite et préalable accordée par le vendeur à l'acheteur de prolonger d'un an le délai de dix-huit mois mentionné à l'article 4A.1 ci-dessus, la présente vente sera résiliée aux torts de l'acheteur, après une mise en demeure restée sans suite pendant plus de trente jours, si l'activité économique décrite à l'article 4A.1 n'est pas effective aux termes dudit délai de dix-huit mois.

Dans cette hypothèse, le bien sera racheté par le vendeur au prix mentionné à l'article 4E.1 ci-dessus, déduction faite de l'indemnité de dix pour cent à calculer conformément aux dispositions mentionnées à l'article 6 ci-dessous.

F. Revente, location ou cession de droits réels sur le terrain.

Moyennant l'accord éventuellement conditionnel, exprès et préalable d'I.D.E.LUX, l'acheteur peut revendre, louer ou céder des droits réels sur le terrain, toute convention subséquente de cession ou de mise à disposition du terrain devant reproduire les clauses du présent article 4.

Article 5. – Résolution de la vente.

En cas de non-respect de l'une des quelconques obligations mises à charge de l'acheteur en vertu du présent acte, de même qu'en cas de faillite, liquidation ou déconfiture de l'acheteur, et à défaut d'être en mesure de poursuivre le rachat des biens ou la résiliation de la vente conformément à l'article 4E.1 et 4E.2 ci-dessus, la présente vente pourra être résolue par I.D.E.LUX, conformément à l'article 1184 du Code Civil.

Article 6. – Indemnité

En cas d'exercice de la faculté de rachat plus amplement décrite à l'article 4E.1 ci-avant ou d'exercice du droit de résolution repris à l'article 5 ci-dessus, l'Intercommunale se réserve le droit de réclamer une indemnité forfaitaire dont le montant sera égal à dix pour cent du prix de vente repris sous le titre X ci-dessous.

Cette indemnité couvrira les frais résultants des divers services prestés par l'Intercommunale, dans le cadre de la mise en œuvre et de la réalisation de la présente opération de vente ainsi que la perte d'une chance de valorisation économique du terrain sur le marché immobilier.

Article 7. – Compétences.

Tous les litiges ou contestations à propos de l'interprétation ou de l'application du présent acte seront vidés par les tribunaux du ressort de l'arrondissement dans lequel se situe le terrain ».

* 0938/03P4P0000

Le dernier titre transcrit relatif à ces parcelles, étant un acte constituant et prolongeant le droit de superficie reçu par Maître Vincent DUMOULIN, Notaire à Erezée, en date du 2 septembre 2015, reprend les conditions spéciales suivantes :

« Conditions spéciales

I/ Dans le titre de propriété de la parcelle cadastrée numéro 938/03N3, étant acte de vente susvanté reçu par le notaire DUMOULIN soussigné le trente juin deux mille quinze, dont question à l'origine de propriété, il est textuellement repris ce qui suit:

«CONDITIONS PARTICULIERES.

1/ Dans le titre de propriété du vendeur, étant l'acte de vente susvanté reçu par le notaire Piérard prénommé le vingt-quatre décembre deux mille treize, dont question à l'origine de propriété, il est textuellement repris ce qui suit:

«CONDITIONS ET SERVITUDES PARTICULIÈRES

I. Le titre de propriété des vendeurs, étant un acte reçu par le notaire Jean-François Piérard, notaire, à Marche-en-Famenne, à l'intervention de son confrère Maître Pierre VAN den EYNDE, notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée, dénommée « Pierre Van den Eynde & Lorette Rousseau », ayant son siège social à Saint-Josse-ten-Noode, numéro d'entreprise 0472.271.224 RPM Bruxelles, légalement empêché, daté du huit décembre deux mil neuf contient les clauses suivantes textuellement reproduites et dont l'acquéreur déclare avoir expressément été informé :

«Clause insérées pour satisfaire aux prescrits de l'article 21 du Décret Régional Wallon du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques:

A. Activité économique à exercer sur le terrain — But de la Vente — Montant minimum d'investissement à réaliser

Conformément à l'objet social du vendeur, la présente vente a pour objectif de favoriser l'expansion économique de la Province de Luxembourg par la création d'une nouvelle unité commerciale impliquant la création d'emplois.

L'acquéreur, parfaitement au courant du but poursuivi par IDELUX, s'engage à le réaliser sans réserve en donnant, au bien présentement vendu, l'affectation qu'il convient de lui réserver compte tenu de sa localisation en zone d'activité économique mixte, et à le considérer comme un élément essentiel de la présente vente.

Dans ce contexte, l'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayant-droits ou ayant cause, à construire ou faire construire sur le terrain, ainsi qu'à exploiter, un bâtiment d'environ deux mille (2.000) mètres carrés, lui permettant de développer ses activités de bureau-conseil en architecture, et de service en matière d'équipements de bureau. Le budget d'investissement est estimé à UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.250.000,00€). Cet investissement sera mis en activité au plus tard dans un délai de dix-huit mois à compter de la signature des présentes. À défaut pour l'acquéreur, de démarrer l'activité dans le délai fixé ci-avant, et après une mise en demeure par recommandé restée sans suite pendant trente jours calendrier, IDELUX pourra poursuivre la résolution de la présente vente en justice de la manière indiquée ci-dessous.

Il est expressément stipulé que l'engagement prévu à l'alinéa précédent est une condition essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'aurait pas été conclue. Toute modification de l'activité prédécrite devra être préalablement et expressément approuvée par IDELUX, qui ne pourra refuser son accord que pour justes motifs.

B. Exigence en matière d'emploi

L'acquéreur s'engage à créer et à occuper dix (10) emplois, le tout sur le site de la zone d'activité économique mixte du Wex dans un délai de cinq ans à dater de la signature des présentes.

C. Respect de la réglementation urbanistique et environnementale en vigueur

C.1. L'acquéreur s'engage à respecter personnellement ou à faire respecter par tout utilisateur ou intermédiaire économique, la réglementation urbanistique et environnementale en vigueur.

A cette fin, le vendeur rappelle à l'acquéreur que le terrain présentement vendu se situe dans la « aire spécifique dite « de Famenne », zone pilote d'activité économique mixte de gestion environnementale », laquelle fait l'objet d'un règlement communal d'urbanisme émanant de la ville de Marche-en-Famenne.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ce règlement communal d'urbanisme et des prescriptions urbanistiques et architecturales y décrites, et plus particulièrement des prescriptions y reprises au point 2.3.9. pour avoir reçu copie de ce règlement antérieurement au présent acte, ce qu'il reconnaît expressément. En conséquence, l'acquéreur s'engage, dès à présent et irrévocablement, à respecter sans réserve ce règlement communal d'urbanisme et les prescriptions urbanistiques et architecturales y décrites et à en imposer le respect à tous ses ayants droit, à l'entière décharge d'IDELUX.

En outre, l'acquéreur prend, relativement au terrain vendu, les engagements d'aménagement et d'entretien qui suivent:

a. — L'acquéreur s'interdit dès à présent et irrévocablement de bâtir et d'entreposer sur toute la longueur à front de la route et sur une largeur de six mètres cinquante centimètres à partir de la limite du terrain. Cette interdiction est justifiée par l'existence dans cette bande de terrain, de canalisations d'eau, de bornes incendie, d'égouts, de chambres de visite, de conduites de gaz, d'électricité et par la pose future possible d'autres canalisations telles que le téléphone. En cas de non respect de cet engagement, tous les dégâts occasionnés aux canalisations et câbles, ou tous frais supplémentaires nécessaires pour y accéder seront à charge exclusive de l'acquéreur ou du nouveau propriétaire. L'emplacement des canalisations est repris au plan joint en annexe. L'acquéreur reconnaît expressément avoir eu l'attention tout particulièrement attirée par le vendeur sur la présence de ces canalisations et sur leur localisation. Mention de cette servitude de non bâtir sera faite par l'acquéreur dans tout acte subséquent de cession ou de location du terrain.

L'acquéreur s'engage à établir sur ces bandes de terrain des pelouses qu'il maintiendra en tout temps en bon état d'entretien, les dégâts y occasionnés par la pose de câbles ou canalisations étant à charge des sociétés les posant.

En cas de non-respect de cette clause, l'ensemencement et l'entretien des pelouses pourront être exécutés d'office par IDELUX aux frais de l'acquéreur après mise en demeure envoyée par IDELUX par lettre recommandée et laissée sans suite après un délai de trente jours calendrier à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

b.- L'acquéreur s'engage à s'abstenir de tout acte de nature à nuire aux canalisations présentes ou futures, ainsi qu'à leur exploitation, et à autoriser les propriétaires des dites canalisations ou leurs ayants droit à effectuer sur le terrain vendu, à des endroits à convenir de commun accord entre IDELUX et l'acquéreur, tous travaux nécessaires à la pose, à l'entretien ou au renouvellement de ces canalisations, étant entendu qu'en aucun cas ces travaux et ces canalisations ne pourront gêner l'exercice présent ou futur de l'activité de l'acquéreur sur l'ensemble du terrain vendu. L'existence des dites canalisations ne pourra être remise en cause lors de toute éventuelle cession.

L'acquéreur déclare, dès à présent, renoncer irrévocablement, au profit des propriétaires des canalisations ou de leurs ayants droit, au droit d'accession sur tous ouvrages et installations que ces derniers établiraient sur le terrain.

C. 2. Raccordement au réseau des égouts et au réseau d'alimentation en eau

Les raccordements au réseau d'égouts et au réseau d'alimentation en eau ainsi que leurs modalités devront, préalablement à leur réalisation, être approuvés par le gestionnaire de ces équipements.

C. 3. Travaux nécessaires pour le bon aménagement du bien et de la zone dans son ensemble

L'acquéreur autorise, dès à présent et irrévocablement, IDELUX ou toute personne mandatée par elle, à circuler sur le terrain présentement vendu, éventuellement avec le matériel nécessaire, et à y effectuer, à des endroits à convenir de commun accord entre la partie venderesse et la partie acquéreuse, des travaux souterrains tels que pose des canalisations d'eau, de câbles électriques et téléphoniques, et cætera, et en général, tous les travaux nécessaires au bon aménagement du terrain ou du restant de la zone. Dans ce cadre, il renonce expressément et irrévocablement à réclamer à IDELUX réparations, indemnités ou dédommagement pour occupation du terrain, pour autant que les travaux soient exécutés ou les installations réalisées de manière telle qu'ils ne nuisent aucunement aux installations présentes ou futures de l'acquéreur ni au bon exercice de son activité et sans préjudice des droits de l'acquéreur de se faire indemniser en cas de dommages causés aux biens construits.

D. Mise à disposition du bien au profit d'un autre utilisateur ou intermédiaire économique

Lorsqu'il n'utilise pas lui-même le bien présentement vendu, l'acquéreur, s'engage à inclure les clauses et conditions reproduites sous le titre « CLAUSES PARTICULIERES » des présentes dans la convention de mise à disposition à intervenir avec l'utilisateur ou l'intermédiaire économique.

E. Rachat en cas de cessation de l'activité économique ou en cas de non respect des engagements

Dans l'hypothèse où l'acquéreur cesserait d'exercer, sur le terrain présentement vendu, l'activité visée ci-dessus ou s'il ne respectait pas l'un quelconque des engagements lui incombant envers IDELUX en vertu du présent acte et, plus particulièrement, les dispositions reprises sous le présent titre « CLAUSES PARTICULIERES », IDELUX pourra, après une mise en demeure restée sans suite pendant plus de trente jours, racheter le terrain.

Ce rachat s'effectuera au prix auquel la présente vente est consentie, tel que précisé ci-dessous, indexé sur base de l'indice des prix à la consommation.

Toutefois, si ce prix indexé était supérieur à la valeur vénale du terrain, estimée par le comité d'acquisition d'immeubles, le rachat s'effectuera à cette valeur vénale.

Les bâtiments et ouvrages construits et réalisés entre-temps par l'acquéreur, ses ayants droit, un autre utilisateur ou intermédiaire économique, à l'exception des biens meubles et immeubles par destination, seront rachetés à leur valeur vénale sans toutefois pouvoir excéder le prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu. La valeur vénale et le prix de revient seront déterminés par le comité d'acquisition d'immeubles.

F. Revente, location ou cession de droits réels sur le bien

Moyennant l'accord, éventuellement conditionnel, exprès et préalable d'IDELUX, l'acquéreur peut revendre, louer ou céder des droits réels sur le bien, toute convention subséquente de cession ou de mise à disposition du bien devant reproduire les clauses reprises sous le présent titre.

(...)

Résolution de la vente

En cas de non respect de l'une quelconque des obligations mises à charge de l'acquéreur en vertu du présent acte, de même qu'en cas de faillite, de liquidation ou de déconfiture de l'acquéreur, et à défaut d'être en mesure de poursuivre le rachat des biens conformément au point E. ci-dessus, la présente vente pourra être résolue par IDELUX conformément à l'article 1184 du Code civil.

Indemnité

En cas d'exercice de la faculté de rachat plus amplement décrite sous le titre « clause particulières », point E. ci-avant ou l'exercice du droit de résolution repris à l'article précédent, IDELUX se réserve le droit de réclamer une indemnité forfaitaire dont le montant sera égal à dix pour cent du prix de vente repris ci-dessus.

Cette indemnité couvrira les frais résultant des divers services prestes par l'Intercommunale, dans le cadre de la mise en oeuvre et de la réalisation de la présente opération de vente ainsi que la perte d'une chance de valorisation économique du terrain sur le marché immobilier ».

(On omet)

II. Conformément aux stipulations qui précèdent, le Notaire instrumentant a adressé une lettre recommandée à la Société Intercommunale IDELUX à Arlon — Division du Développement économique à Arlon en date du 9 octobre 2013, pour lui demander l'autorisation de revente.

Ladite Société Intercommunale IDELUX à Arlon a marqué son accord sur la présente revente, moyennant le respect des clauses ci-après reproduites, aux termes de sa lettre en date du 05 décembre 2013 adressée au notaire instrumentant, ici textuellement reproduite :

« Maître PIERARD,

(On omet)

Nous marquons notre accord sur l'opération de vente envisagée moyennant la reprise dans votre acte, des clauses particulières de l'acte de vente IDELUX à la sa Jacli du 8 décembre 2009 reçu en votre Etude.

Ces clauses peuvent faire l'objet d'un aménagement au niveau de l'activité économique à exercer qui doit être une activité de grossiste en chauffage et sanitaire, salle de bains et cuisines équipées. Le budget d'investissement doit être adapté en fonction de l'investissement réel du nouvel acquéreur. Par contre, la clause relative à l'emploi et mentionnant la création de 10 emplois reste inchangée. ».

(On omet)

II. a) (On omet) ».

L'acquéreur sera purement et simplement subrogé au vendeur dans tous ses droits et obligations à cet égard, sans recours contre le vendeur et pour autant que ces clauses concernent le bien vendu et qu'elles soient encore d'application.

L'acquéreur déclare avoir connaissance des conditions spéciales contenues dans le titre de propriété du vendeur pour en avoir reçu copie et s'engage à les respecter.

II/ Conformément aux stipulations qui précèdent, le notaire DUMOULIN soussigné a adressé un e-mail à la société coopérative à responsabilité limitée « Association intercommunale pour le développement économique durable de la province de Luxembourg » (IDELUX) en date du dix-neuf mai deux mille quinze, afin d'autoriser la présente opération.

Par courrier du vingt-huit mai deux mille quinze, ladite société a marqué son accord sur la présente revente, moyennant le respect des clauses ci-après reproduites :

« Nous marquons notre accord sur l'opération de vente envisagée moyennant la reprise dans votre acte, des points suivants:

- Le terrain est vendu pour permettre à l'acheteur d'y implanter une concession pour poids lourds et utilitaires avec un atelier de mécanique et de carrosserie. Le budget d'investissement est estimé à 3.500.000,00€ Cet investissement sera mis en activité au plus tard, dans un délai de dix-huit mois, à dater de la signature de l'acte authentique de vente.

Toutefois, étant donné l'objet social de la société acquéreuse, spécialisée dans la gestion financière et patrimoniale, cette dernière s'engage expressément et irrévocablement, en vertu des présentes, à réaliser le but de la vente prédécrit par l'intermédiaire d'un locataire ou d'un titulaire de droit réel, soit la société anonyme Etablissement Huet, numéro d'entreprise 0417.617.860, société spécialisée dans la vente et le service après-vente (entretien et réparation) de véhicule utilitaires et poids lourds.

L'acquéreur s'engage, également, expressément et irrévocablement à respecter par l'intermédiaire de son locataire ou à faire respecter les obligations découlant de l'article 21 du Décret Régional Wallon du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur les sanctions reprises à l'article « Indemnité » en cas, notamment, de non-respect des obligations reprises au dit Décret Régional Wallon.

- Emplois

Le prix de la présente vente est fixé en fonction de l'engagement de l'acheteur de maintenir 23 emplois, à occuper sur le site du Wex, dans un délai de cinq ans à compter de la présente signature de l'acte authentique de vente du terrain objet de la présente. Par conséquent, l'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayant-droits ou ayant cause, à respecter les conditions imposées par la société IDELUX. Pour le surplus, les autres clauses particulières textuellement reproduites ci-avant et insérées dans le titre de propriété du vendeur, demeurent inchangées et l'acquéreur s'engage formellement à les respecter. En conséquence, lesdites clauses sont censées être ici reproduites dans toute leur teneur. L'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres ».

II/ Dans le titre de propriété de la parcelle cadastrée numéro 938/03A4, étant l'acte de vente susvanté reçu par les notaires PIÉCARD prénommé et DUMOULIN soussigné, à l'intervention du notaire VAN den EYNDE prénommé, dont question à l'origine de propriété, il est textuellement repris ce qui suit:

« CLAUSES PARTICULIÈRES

Clauses insérées pour satisfaire aux prescrits de l'article 21 du Décret Régional Wallon du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques :

A. Activité économique à exercer sur le terrain — But de la Vente - Montant minimum de l'investissement à réaliser

Conformément à l'objet social du vendeur la présente vente a pour objectif d'assurer la création ou l'expansion, sur son territoire, d'une (nouvelle) unité industrielle, commerciale ou artisanale et d'augmenter ou de stabiliser ainsi le volume de l'emploi dans les conditions décrites ci-après. L'acquéreur, parfaitement au courant du but poursuivi par idelux, s'engage à le réaliser sans réserve en donnant, au bien présentement vendu, l'affectation qu'il convient de lui réserver compte tenu de sa localisation en Zone d'Activité Économique et à le considérer comme un élément essentiel de la présente vente.

Dans ce contexte, l'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayant-droits ou ayant cause, à implanter une concession pour poids lourds et utilitaires avec un atelier de mécanique et de carrosserie.

Le budget d'investissement est estimé à trois millions cinq cent mille euros (3.500.000,00 €). Cet investissement sera mis en activité au plus tard dans un délai de dix-huit mois à compter de la signature des présentes. À défaut pour l'acquéreur de démarrer l'activité dans le délai fixé ci-avant, et après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite pendant trente jours calendrier IDELUX pourra poursuivre la résolution de la présente vente en justice de la manière indiquée ci-dessous.

Toutefois, étant donné l'objet social de la société acquéreuse, spécialisée dans la gestion financière et patrimoniale, cette dernière s'engage expressément et irrévocablement, en vertu des présentes, à réaliser le

but de la vente prédécrit par l'intermédiaire d'un locataire ou d'un titulaire de droit réel, à savoir la société anonyme « ETABLISSEMENTS HUET », dont le siège social est actuellement situé à 6990 Hotton, rue des Eccles, 105, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0417.617.860, étant une société spécialisée dans la vente et le service après-vente (entretien et réparation) de véhicules utilitaires et poids lourds.

Il est expressément stipulé que l'engagement prévu aux alinéas précédents est une condition essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'aurait pas été conclue. Toute modification de l'activité prédécrite devra être préalablement et expressément approuvée par IDELUX, qui ne pourra refuser son accord que pour justes motifs.

B. Exigence en matière d'emploi

L'acquéreur s'engage à maintenir sur le site vingt-trois (23) emplois, dans un délai de cinq ans à dater de la signature des présentes.

C. Respect de la réglementation urbanistique et environnementale en vigueur

C.1. L'acquéreur s'engage à respecter personnellement ou à faire respecter par tout utilisateur ou intermédiaire économique, la réglementation urbanistique et environnementale en vigueur.

À cette fin, le vendeur rappelle à l'acquéreur que le terrain se situe dans l'« aire spécifique dite « de Famenne », zone pilote d'activité économique mixte de gestion environnementale », laquelle fait l'objet d'un règlement communal d'urbanisme émanant de la ville de Marche-en-Famenne.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ce règlement communal d'urbanisme et des prescriptions urbanistiques et architecturales y décrites, et plus particulièrement des prescriptions y reprises au point 2.3.9., pour en avoir reçu copie antérieurement au présent acte, ce qu'il reconnaît expressément. En conséquence, l'acquéreur s'engage, dès à présent et irrévocablement, à respecter sans réserve ce règlement communal d'urbanisme et les prescriptions urbanistiques et architecturales y décrites et à en imposer le respect à tous ses ayants droit, à l'entière décharge d'IDELUX.

En outre, l'acquéreur prend, relativement au terrain vendu, les engagements d'aménagement et d'entretien qui suivent :

a.- L'acquéreur s'interdit dès à présent et irrévocablement de bâtir et d'entreposer sur toute la longueur à front de la route et sur une largeur de six mètres cinquante centimètres à partir de la limite du terrain. Cette interdiction est justifiée par l'existence dans cette bande de terrain, de canalisations d'eau, de bornes incendie, d'égouts, de chambres de visite, de conduites de gaz, d'électricité et par la pose future possible d'autres canalisations telles que le téléphone. En cas de non-respect de cet engagement, tous les dégâts occasionnés aux canalisations et câbles, ou tous frais supplémentaires nécessaires pour y accéder seront à charge exclusive de l'acquéreur ou du nouveau propriétaire. L'emplacement des canalisations est repris au plan joint en annexe. L'acquéreur reconnaît expressément avoir eu l'attention tout particulièrement attirée par le vendeur sur la présence de ces canalisations et sur leur localisation. La venderesse s'engage à remettre à l'acquéreur un plan as built des impétrants et, notamment des canalisations d'adduction de gaz naturel présentes sur la parcelle. Ce plan sera remis à titre indicatif et pour la bonne information de l'acquéreur mais ne dispense pas celui-ci de prendre contact directement avec les impétrants avant la mise en oeuvre de son chantier.

Mention de cette servitude de non bâtir sera faite par l'acquéreur dans tout acte subséquent de cession ou de location du terrain.

L'acquéreur s'engage à établir sur ces bandes de terrain des pelouses qu'il maintiendra en tout temps en bon état d'entretien, les dégâts y occasionnés par la pose de câbles ou canalisations étant à charge des sociétés les posant.

En cas de non-respect de cette clause, l'ensemencement et l'entretien des pelouses pourront être exécutés d'office par IDELUX aux frais de l'acquéreur après mise en demeure envoyée par IDELUX par lettre recommandée et laissée sans suite après un délai de trente jours calendrier à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

b.- L'acquéreur s'engage à s'abstenir de tout acte de nature à nuire aux canalisations présentes ou futures, ainsi qu'à leur exploitation, et à autoriser les propriétaires des dites canalisations ou leurs ayants droit à effectuer sur le terrain vendu, à des endroits à convenir de commun accord entre IDELUX et l'acquéreur, tous travaux nécessaires à la pose, à l'entretien ou au renouvellement de ces canalisations, étant entendu qu'en aucun cas ces travaux et ces canalisations ne pourront gêner l'exercice présent ou futur de l'activité de l'acquéreur sur l'ensemble du terrain vendu. L'existence des dites canalisations ne pourra être mise en cause lors de toute éventuelle cession.

L'acquéreur déclare, dès à présent, renoncer irrévocablement, au profit des propriétaires des canalisations ou de leurs ayants droit, au droit d'accession sur tous ouvrages et installations que ces derniers établiraient sur le terrain.

C. 2. Raccordement au réseau d'égouts et au réseau d'alimentation en eau

Les raccordements au réseau d'égouts et au réseau d'alimentation en eau ainsi que leurs modalités devront, préalablement à leur réalisation, être approuvés par le gestionnaire de ces équipements.

C. 3. Travaux nécessaires pour le bon aménagement du bien et de la zone dans son ensemble

L'acquéreur autorise, dès à présent et irrévocablement, IDELUX ou toute personne mandatée par elle, à circuler sur le terrain présentement vendu, éventuellement avec le matériel nécessaire, et à y effectuer, à des endroits à convenir de commun accord entre la partie venderesse et la partie acquéreuse, des travaux souterrains tels que pose de canalisations d'eau, de câbles électriques et téléphoniques, et cætera, et en général, tous les travaux nécessaires au bon aménagement du terrain ou du restant de la zone. Dans ce cadre, il renonce expressément et irrévocablement à réclamer à IDELUX réparations, indemnités ou

dédommagement pour occupation du terrain, pour autant que les travaux soient exécutés ou les installations réalisées de manière telle qu'ils ne nuisent aucunement aux installations présentes ou futures de l'acquéreur ni au bon exercice de son activité et sans préjudice des droits de l'acquéreur de se faire indemniser en cas de dommages causés aux biens construits.

D. Mise à disposition du bien au profit d'un autre utilisateur ou intermédiaire économique

Lorsqu'il n'utilise pas lui-même le bien présentement vendu, l'acquéreur, s'engage à inclure les clauses et conditions reproduites sous le titre "CLAUSES PARTICULIÈRES" des présentes dans la convention de mise à disposition à intervenir avec l'utilisateur ou l'intermédiaire économique.

E. Rachat en cas de cessation de l'activité économique ou en cas de non respect des engagements

Dans l'hypothèse où l'acquéreur cesserait d'exercer, sur le terrain présentement vendu, l'activité visée ci-dessus ou s'il ne respectait pas l'un des quelconques engagements lui incombant envers IDELUX en vertu du présent acte et, plus particulièrement, les dispositions reprises sous le présent titre « CLAUSES PARTICULIÈRES », IDELUX pourra, après une mise en demeure restée sans suite pendant plus de trente jours, racheter le terrain.

Ce rachat s'effectuera au prix auquel la présente vente est consentie, tel que précisé ci-dessous, indexé sur base de l'indice des prix à la consommation.

Toutefois, si ce prix indexé était supérieur à la valeur vénale du terrain, estimée par le comité d'acquisition d'immeubles, le rachat s'effectuera à cette valeur vénale.

Les bâtiments et ouvrages construits et réalisés entre-temps par l'acquéreur, ses ayants droit, un autre utilisateur ou intermédiaire économique, à l'exception des biens meubles et immeubles par destination, seront rachetés à leur valeur vénale sans toutefois pouvoir excéder le prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôt sur le revenu. La valeur vénale et le prix de revient seront déterminés par le comité d'acquisition d'immeubles.

F. Revente, location ou cession de droits réels sur le bien

Moyennant l'accord, éventuellement conditionnel, exprès et préalable d'IDELUX, l'acquéreur peut revendre, louer ou céder des droits réels sur le bien, toute convention subséquente de cession ou de mise à disposition du bien devant reproduire les clauses reprises sous le présent titre.

G. Obtention du visa du Comité d'acquisition conformément à l'article 23 du Décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques ».

....(On omet)....

« RÉOLUTION DE LA VENTE

En cas de non respect de l'une quelconque des obligations mises à charge de l'acquéreur en vertu du présent acte, de même qu'en cas de faillite, de liquidation ou de déconfiture de l'acquéreur, et à défaut d'être en mesure de poursuivre le rachat des biens conformément au point E. ci-dessus, la présente vente pourra être résolue par IDELUX conformément à l'article 1184 du Code Civil.

INDEMNITÉ

En cas d'exercice de la faculté de rachat plus amplement décrite sous le titre «CLAUSES PARTICULIÈRES», point E. ci-avant ou l'exercice du droit de résolution repris à l'article précédent, IDELUX se réserve le droit de réclamer une indemnité forfaitaire dont le montant sera égal à dix pour-cent du prix de vente repris ci-dessous. Cette indemnité couvrira les frais résultant des divers services prestés par l'intercommunale, dans le cadre de la mise en œuvre et de la réalisation de la présente opération de vente ainsi que la perte d'une chance de valorisation économique du terrain sur le marché immobilier ».

* Pour toutes les parcelles objets des présentes

Par e-mail du 18 juillet 2025, IDELUX Finances a marqué son accord sur la présente opération de fusion.

Par e-mail du 24 juillet 2025, IDELUX Développement a marqué son accord sur la présente convention en indiquant ce qui suit :

« Nous marquons notre accord sur l'opération envisagée, la société absorbante reprenant tous les droits et toutes les obligations des sociétés absorbées ».

7. Transfert de propriété de l'immeuble transféré – entrée en jouissance

La société absorbante sera titulaire du droit de propriété portant sur les biens prédécrits à compter du jour où la fusion produit ses effets.

Elle en aura la jouissance à compter du même jour.

8. Situation hypothécaire

Les biens immeubles prédécrits sont quittes et libres de toutes inscriptions ou transcriptions généralement quelconques.

Les sociétés absorbées n'ont conféré aucun mandat hypothécaire concernant les biens transférés.

9. Mutation

Les biens immeubles ci-avant décrits n'ont fait l'objet d'aucune autre mutation dans les cinq dernières années précédant la présente cession.

10. Dispense d'inscription d'office

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des procès-verbaux des assemblées approuvant la présente opération.

b) Capital de la société

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée décide d'augmenter le capital à concurrence de deux cent dix-sept mille trois cent quatre-vingts euros cinquante-six cents (217.380,56 €) pour le porter de soixante

et un mille huit cent cinquante-cinq euros (61.855,00 €) à deux cent septante-neuf mille deux cent trente-cinq euros cinquante-six cents (279.235,56 €).

L'assemblée décide de remplacer le texte de l'article 5 des statuts pour le mettre en concordance avec l'augmentation de capital susvantee par le texte suivant :

« Article 5. Capital de la société

Le capital est fixé à deux cent septante-neuf mille deux cent trente-cinq euros cinquante-six cents (279.235,56 €).

Il est représenté par deux cents (200) actions avec droit de vote, sans désignation de valeur nominale, numérotés de 1 à 200, représentant chacune un/deux centième (1/200ème) du capital social, entièrement libérées ».

6. Constatation de la disparition des sociétés absorbées

L'assemblée constate et requiert le notaire soussigné d'acter que, par suite de l'adoption des résolutions qui précèdent et compte tenu du fait que les assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés absorbées, S.A. « ETABLISSEMENTS HUET », S.A. « SONODI » et S.R.L. « TRANSPORTS DEVELOPPEMENT », ont dans des procès-verbaux dressés ce jour par le notaire soussigné, approuvé la présente fusion, la fusion entraîne de plein droit et simultanément les effets suivants :

- la dissolution sans liquidation des sociétés absorbées, celles-ci cessant d'exister (sauf application de l'article 12 :13 du Code des Sociétés et des Associations) ;
- le transfert à la présente société absorbante de l'intégralité du patrimoine actif et passif des sociétés absorbées.

7. Pouvoirs

L'assemblée confère à chacun des administrateurs composant l'organe d'administration de la présente société, avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement, tous pouvoirs aux fins d'exécution des présentes et, le cas échéant, d'opérer tout complément ou rectification au présent acte de fusion.

B. MODIFICATIONS DES STATUTS

a) Modification de la dénomination de la société

L'assemblée décide de modifier la dénomination de la présente société en « CARE STAR » et dès lors, de remplacer le texte de l'article 1 des statuts par le texte suivant :

« Article 1. Dénomination et forme

La société revêt la forme d'une société anonyme.

Elle est dénommée « CARE STAR ».

b) Modification de l'article 20 des statuts

L'assemblée décide de modifier l'article 20 des statuts en le remplaçant par le texte suivant :

« Article 20. Représentation de la société

1. La société est valablement représentée en justice et dans les actes par un de ses administrateurs.
2. Dans les limites de la gestion journalière, la société est également valablement représentée dans tous actes et en justice par la ou les personnes déléguées à cette gestion, qui agissent seul.
3. Ils ne doivent pas prouver leurs pouvoirs vis-à-vis des tiers.
4. Le conseil d'administration peut conférer des mandats spéciaux à une ou plusieurs personnes. La société est valablement représentée par ces mandataires spéciaux dans les limites de leur mandat ».

Michel JACQUET, Notaire

Pour extrait analytique conforme

Est déposée en même temps l'expédition de l'acte.