

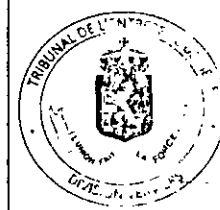


Volet B

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

Rése
au
Monit
belg

25126200

Tribunal de l'entreprise de Liège
Division Verviers

25 SEP. 2025

Le greffier
Greffier

N° d'entreprise : 0778 806 070

Nom

(en entier) : **BORGOUMONT**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**Adresse complète du siège : **Rue des Nouvelles Technologies 10, 4821 Dison**

Objet de l'acte : **Projet de scission mixte**

A ce jour, le 12 septembre 2025, le présent projet de scission mixte est établi en application des articles 12 :6 et 12 :91 juncto articles 12 :59 et 12 :75 du Code des sociétés et des associations, par l'organe d'administration de la société à scinder, à savoir la société à responsabilité limitée COL DU ROSIER, dont le siège est établi à 4821 Dison, Rue des Nouvelles Technologies 10, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0778.805.872 (RPM Liège, division Verviers) (ci-après la « Société à scinder »), et le conseil d'administration de la société anonyme BORGOUMONT, dont le siège est également établi à 4821 Dison, Rue des Nouvelles Technologies 10, et immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0778.806.070 (RPM Liège, division Verviers).

1. Proposition

L'organe d'administration de la Société à scinder a pris l'initiative de proposer la scission (mixte) de la société d'une part par absorption, conformément aux articles 12:6, 12 :91 juncto articles 12:59 et suivants du Code des sociétés et des associations (CSA) et d'autre part par constitution d'une nouvelle société, conformément aux articles 12:6, 12 :91 juncto 12:74 et suivants du CSA. L'opération consiste à transférer l'ensemble du patrimoine actif et passif de la Société à scinder au profit des deux sociétés identifiées ci-après :

- BORGOUMONT SA, dont le siège est établi à 4821 Dison, Rue des Nouvelles Technologies 10, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0778.806.070 (RPM Liège, division Verviers) (ci-après « BORGOUMONT » ou la « Société Bénéficiaire 1 ») ;

- La société à constituer WERIMMOB SRL, dont le siège sera également situé à 4821 Dison, Rue des Nouvelles Technologies 10 (RPM Liège, division Verviers) (ci-après « WERIMMOB » ou la « Société Bénéficiaire 2 ») ;

ci-après les « Sociétés Bénéficiaires »

Cette scission mixte interviendra par voie de dissolution sans liquidation de la Société à scinder, moyennant l'attribution à ses actionnaires, d'actions des Sociétés Bénéficiaires, émises en rémunération des apports résultant de la scission, au prorata de leur droits dans le patrimoine de la Société à scinder.

Pour autant que de besoin, il est précisé que les organes d'administration des sociétés participantes s'engagent à faire tout ce qui est en leur pouvoir en vue de réaliser ladite scission mixte aux conditions définies ci-après et fixent par la présente le projet de scission mixte qui sera soumis à l'approbation des actionnaires des sociétés participant à l'opération de scission.

2. Forme, dénomination, objet et siège social de la Société à scinder ainsi que des Sociétés Bénéficiaires

A. La Société à scinder

La Société à scinder est la société à responsabilité limitée COL DU ROSIER, dont le siège est établi à 4821 Dison, Rue des Nouvelles Technologies 10, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0778.805.872 (RPM Liège, division Verviers).

Son objet est repris ci-dessous :

« La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou en association avec des tiers, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à :

- * la constitution, la gestion, l'exploitation, la mise en valeur d'un patrimoine immobilier, et pour ce faire, l'aliénation par la vente ou autrement, l'acquisition par l'achat ou autrement, l'échange ou tout autre droit réel immobilier divis ou indivis, en ce compris les droits réels démembrement, ainsi que par la location, la construction, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, la prospection et l'exploitation de biens immeubles ainsi que toutes opérations qui directement ou indirectement sont en relation avec cet

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

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

objet et qui sont de nature à favoriser l'accroissement et le rapport d'un patrimoine immobilier, de même que se porter caution pour la bonne fin d'engagements pris par des tiers qui auraient la jouissance de ces biens immeubles ;

- * toutes activités d'hôtellerie, de restauration, d'hébergements, de gîtes, d'activités culturelles, sportives et événementielles, espaces de bien-être type wellness ;

- * l'installation et l'exploitation de toutes chambres d'hôtes ou gîtes de vacances, appartements et meublés de vacances, et d'une façon générale tout ce qui s'y rapporte, directement et indirectement ; * l'entretien, la réparation, le nettoyage, la location, l'accueil, la conciergerie de chalets de vacances, maisons de vacances, gîtes, etc. ;

- * le contrôle des chalets et de leurs mobiliers en ce compris le relevé des compteurs et l'établissement des décomptes de cautions ;

- * toutes activités de nettoyage au sens large ;

- * toutes activités en rapport direct ou indirect avec la restauration en général et le secteur Horeca, l'organisation de banquets et réceptions, le service traiteur, y compris l'organisation, la gestion et l'exploitation de restaurants, cafétérias, débits de boissons, ainsi que toutes opérations de tourisme, d'hôtellerie, de divertissements et de loisirs ;

- * location de vélos, et tous types de véhicules de loisirs touristiques ;

- * toutes activités, exploitation et gestion forestières au sens large ;

- * toutes activités commerciales relatives à l'hôtellerie, à l'organisation de congrès, de séminaires résidentiels ou non, de banquets et, en général, tout ce qui touche à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement de personnes ou de groupe de personnes.

- * la conclusion de tout contrat, l'accomplissement de tout acte et la réalisation de toute opération de nature à favoriser, même indirectement et même partiellement, la réalisation de son objet social ou ayant un rapport, même indirect avec ce dernier ;

- * la réalisation de toute opération de crédit ou de prêt, emprunter notamment sur gage ou avec constitution d'hypothèque, cautionner ou garantir tout prêt ou crédit, avec ou sans privilège ou autre garantie réelle ;

- * l'octroi de garanties réelles ou personnelles, sous quelque forme que ce soit, pour son propre compte ou pour compte de tiers ;

- * la société pourra s'intéresser à et prendre participation dans toute société, entreprise ou association dont l'objet est similaire, analogue, connexe ou simplement utile à, la réalisation de tout ou partie de son objet social ou de nature à en favoriser le développement ;

- * toute participation au conseil, à l'assistance et à la surveillance interne des sociétés et entreprises dans lesquelles elle a investi, sous quelque forme que ce soit, dans les matières d'expertise de la société, évoquées dans le présent objet social ;

- * la société peut réaliser son objet en tous lieux, de toutes les manières et suivant les modalités qui lui paraissent le mieux appropriées ;

- * la société a également pour objet la gestion administrative, commerciale ou financière ainsi que la direction d'autres sociétés et/ou entreprises, ainsi que l'exercice des fonctions d'administrateur, gérant ou liquidateur d'autres sociétés.

- * elle peut conclure, tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes opérations juridiques, commerciales, financières, industrielles, mobilières ou immobilières qui se rattachent directement ou indirectement à son objet ou qui sont de nature à en développer ou à en favoriser la réalisation, l'énumération qui précède n'étant en aucun cas limitative.

Elle peut exercer les fonctions d'administrateur ou liquidateur dans d'autres sociétés.

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

Cette énumération est énonciative et non limitative et doit être interprétée dans son acception la plus large. ».

B. Les Sociétés Bénéficiaires

(i) BORGOU MONT

La première société bénéficiaire est la société anonyme BORGOU MONT, dont le siège est établi à 4821 Dison, Rue des Nouvelles Technologies 10, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0778.806.070 (RPM Liège, division Verviers).

Son objet est identique à celui de la Société à scinder, tel que repris ci-dessus à savoir :

« La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou en association avec des tiers, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à :

- * la constitution, la gestion, l'exploitation, la mise en valeur d'un patrimoine immobilier, et pour ce faire, l'aliénation par la vente ou autrement, l'acquisition par l'achat ou autrement, l'échange ou tout autre droit réel immobilier divis ou indivis, en ce compris les droits réels démembrements, ainsi que par la location, la construction, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, la prospection et l'exploitation de biens immeubles ainsi que toutes opérations qui, directement ou indirectement sont en relation avec cet objet et qui sont de nature à favoriser l'accroissement et le rapport d'un patrimoine immobilier, de même que se porter caution pour la bonne fin d'engagements pris par des tiers qui auraient la jouissance de ces biens immeubles ;

- * toutes activités d'hôtellerie, de restauration, d'hébergements, de gîtes, d'activités culturelles, sportives et événementielles, espaces de bien-être type wellness ;

- * l'installation et l'exploitation de toutes chambres d'hôtes ou gîtes de vacances, appartements et meublés de vacances, et d'une façon générale tout ce qui s'y rapporte, directement et indirectement ; * l'entretien, la réparation, le nettoyage, la location, l'accueil, la conciergerie de chalets de vacances, maisons de vacances, gîtes, etc. ;

- * le contrôle des chalets et de leurs mobiliers en ce compris le relevé des compteurs et l'établissement des décomptes de cautions ;

- * toutes activités de nettoyage au sens large ;

- * toutes activités en rapport direct ou indirect avec la restauration en général et le secteur Horeca, l'organisation de banquets et réceptions, le service traiteur, y compris l'organisation, la gestion et l'exploitation de restaurants, cafétérias, débits de boissons, ainsi que toutes opérations de tourisme, d'hôtellerie, de divertissements et de loisirs ;

- * location de vélos, et tous types de véhicules de loisirs touristiques ;

- * toutes activités, exploitation et gestion forestières au sens large ;

- * toutes activités commerciales relatives à l'hôtellerie, à l'organisation de congrès, de séminaires résidentiels ou non, de banquets et, en général, tout ce qui touche à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement de personnes ou de groupe de personnes.

- * la conclusion de tout contrat, l'accomplissement de tout acte et la réalisation de toute opération de nature à favoriser, même indirectement et même partiellement, la réalisation de son objet social ou ayant un rapport, même indirect avec ce dernier ;

- * la réalisation de toute opération de crédit ou de prêt, emprunter notamment sur gage ou avec constitution d'hypothèque, cautionner ou garantir tout prêt ou crédit, avec ou sans privilège ou autre garantie réelle ;

- * l'octroi de garanties réelles ou personnelles, sous quelque forme que ce soit, pour son propre compte ou pour compte de tiers ;

- * la société pourra s'intéresser à et prendre participation dans toute société, entreprise ou association dont l'objet est similaire, analogue, connexe ou simplement utile à, la réalisation de tout ou partie de son objet social ou de nature à en favoriser le développement ;

- * toute participation au conseil, à l'assistance et à la surveillance interne des sociétés et entreprises dans lesquelles elle a investi, sous quelque forme que ce soit, dans les matières d'expertise de la société, évoquées dans le présent objet social ;

- * la société peut réaliser son objet en tous lieux, de toutes les manières et suivant les modalités qui lui paraissent le mieux appropriées ;

- * la société a également pour objet la gestion administrative, commerciale ou financière ainsi que la direction d'autres sociétés et/ou entreprises, ainsi que l'exercice des fonctions d'administrateur, gérant ou liquidateur d'autres sociétés.

- * elle peut conclure, tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes opérations juridiques, commerciales, financières, industrielles, mobilières ou immobilières qui se rattachent directement ou indirectement à son objet ou qui sont de nature à en développer ou à en favoriser la réalisation, l'énumération qui précède n'étant en aucun cas limitative.

Elle peut exercer les fonctions d'administrateur ou liquidateur dans d'autres sociétés.

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

Cette énumération est énonciative et non limitative et doit être interprétée dans son acceptation la plus large. ».

(ii) WERIMMOB

Le projet de scission mixte aboutira également à la constitution d'une nouvelle société dénommée « WERIMMOB », dont le siège sera établi à 4821 Dison, Rue des Nouvelles Technologies 10 (RPM Liège, division Verviers).

Son objet sera identique à celui de la Société à scinder (et de la Société Bénéficiaire 1), à savoir :

- « La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou en association avec des tiers, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à :

- * la constitution, la gestion, l'exploitation, la mise en valeur d'un patrimoine immobilier, et pour ce faire, l'aliénation par la vente ou autrement, l'acquisition par l'achat ou autrement, l'échange ou tout autre droit réel immobilier divis ou indivis, en ce compris les droits réels démembrement, ainsi que par la location, la construction, la transformation, l'amélioration, l'équipement, l'aménagement, l'embellissement, la prospection et l'exploitation de biens immeubles ainsi que toutes opérations qui, directement ou indirectement sont en relation avec cet objet et qui sont de nature à favoriser l'accroissement et le rapport d'un patrimoine immobilier, de même que se porter caution pour la bonne fin d'engagements pris par des tiers qui auraient la jouissance de ces biens immeubles ;

- * toutes activités d'hôtellerie, de restauration, d'hébergements, de gîtes, d'activités culturelles, sportives et événementielles, espaces de bien-être type wellness ;

- * l'installation et l'exploitation de toutes chambres d'hôtes ou gîtes de vacances, appartements et meublés de vacances, et d'une façon générale tout ce qui s'y rapporte, directement et indirectement ; * l'entretien, la réparation, le nettoyage, la location, l'accueil, la conciergerie de chalets de vacances, maisons de vacances, gîtes, etc. ;

- * le contrôle des chalets et de leurs mobiliers en ce compris le relevé des compteurs et l'établissement des décomptes de cautions ;

- * toutes activités de nettoyage au sens large ;

- * toutes activités en rapport direct ou indirect avec la restauration en général et le secteur Horeca, l'organisation de banquets et réceptions, le service traiteur, y compris l'organisation, la gestion et l'exploitation de restaurants, cafétérias, débits de boissons, ainsi que toutes opérations de tourisme, d'hôtellerie, de divertissements et de loisirs ;

- * location de vélos, et tous types de véhicules de loisirs touristiques ;

- * toutes activités, exploitation et gestion forestières au sens large ;

- * toutes activités commerciales relatives à l'hôtellerie, à l'organisation de congrès, de séminaires résidentiels ou non, de banquets et, en général, tout ce qui touche à l'accueil, à la restauration et à l'hébergement de personnes ou de groupe de personnes.

- * la conclusion de tout contrat, l'accomplissement de tout acte et la réalisation de toute opération de nature à favoriser, même indirectement et même partiellement, la réalisation de son objet social ou ayant un rapport, même indirect avec ce dernier ;

- * la réalisation de toute opération de crédit ou de prêt, emprunter notamment sur gage ou avec constitution d'hypothèque, cautionner ou garantir tout prêt ou crédit, avec ou sans privilège ou autre garantie réelle ;

- * l'octroi de garanties réelles ou personnelles, sous quelque forme que ce soit, pour son propre compte ou pour compte de tiers ;

- * la société pourra s'intéresser à et prendre participation dans toute société, entreprise ou association dont l'objet est similaire, analogue, connexe ou simplement utile à, la réalisation de tout ou partie de son objet social ou de nature à en favoriser le développement ;

- * toute participation au conseil, à l'assistance et à la surveillance interne des sociétés et entreprises dans lesquelles elle a investi, sous quelque forme que ce soit, dans les matières d'expertise de la société, évoquées dans le présent objet social ;

- * la société peut réaliser son objet en tous lieux, de toutes les manières et suivant les modalités qui lui paraissent le mieux appropriées ;

- * la société a également pour objet la gestion administrative, commerciale ou financière ainsi que la direction d'autres sociétés et/ou entreprises, ainsi que l'exercice des fonctions d'administrateur, gérant ou liquidateur d'autres sociétés.

- * elle peut conclure, tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes opérations juridiques, commerciales, financières, industrielles, mobilières ou immobilières qui se rattachent directement ou indirectement à son objet ou qui sont de nature à en développer ou à en favoriser la réalisation, l'énumération qui précède n'étant en aucun cas limitative.

Elle peut exercer les fonctions d'administrateur ou liquidateur dans d'autres sociétés.

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

Cette énumération est énonciative et non limitative et doit être interprétée dans son acception la plus large.

».

Compte tenu des activités envisagées, de sa structure actionnariale et de sa gouvernance, la forme de société à responsabilité limitée paraît la plus appropriée

Le projet de scission mixte aboutira à la scission et dissolution sans liquidation de la Société à scinder, en transférant à chacune des Sociétés Bénéficiaires (selon la répartition reprise au point 3) son patrimoine (activement et passivement).

3. La description et la répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer aux Sociétés bénéficiaires / rapport d'échange des actions et, le cas échéant, le montant de la soulte / répartition aux actionnaires de la Société à scinder des actions des Sociétés Bénéficiaires, ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée.

1. Détermination des apports aux Sociétés Bénéficiaires

La Société à scinder dispose d'un patrimoine immobilier constitué de deux pôles immobiliers distincts, à savoir :

- D'une part, un terrain et un bâtiment hospitalier à l'abandon, actuellement inexploité (ci-après le « Bien Immobilier 1 » ou le « Bâtiment Col du Rosier »), ainsi que 11 parcelles de terrain identifiées ci-dessous (ci-après les « Parcelles ») ;

- D'autre part, des terrains et une ferme utilisés à ce jour comme gîte familial mis en location à des particuliers (ci-après le « Bien Immobilier 2 » ou « Ferme Werimont »).

La Société à scinder et la Société Bénéficiaire 1 font partie du même groupe, lequel projette de développer un nouveau projet immobilier comprenant plusieurs parties à savoir i) la réhabilitation du Bâtiment Col du Rosier en appartements-hôtels, ii) la construction d'un parking et iii) la réhabilitation d'un sanatorium en un hôtel avec brasserie restaurant, espaces séminaires et centre de bien-être.

S'agissant de la construction des appartements-hôtels et du parking (ci-après le « Projet »), le groupe envisage donc de réaliser le projet en exploitant le Bien Immobilier 1 actuellement inutilisé.

Le Projet sera développé au sein de la Société Bénéficiaire 1 dans la mesure où celle-ci i) a déjà obtenu les permis et autorisations urbanistiques nécessaires, ii) est déjà propriétaire d'une parcelle cadastrale connexe au

Bien Immobilier 1 et dispose d'une infrastructure existante « Sanatorium », permettant d'accompagner et compléter l'activité hôtelière (d'appart'hôtels). Il est pour le surplus renvoyé au point 2 ci-après.

Ainsi, il est proposé de procéder à la scission mixte de la Société à scinder en transférant à la Société Bénéficiaire 1, les biens destinés au Projet ainsi que les Parcelles (les biens et Parcelles transférés seront d'ailleurs détaillés au sein de l'acte de scission).

Les biens destinés au Projet sont les suivants :

Dans la COMMUNE DE STOU MONT, 2ème deuxième division :

- Un bâtiment hospitalier sis Borgoumont 104 cadastré section B numéro 1269PP0000, pour une contenance de soixante ares et quatre-vingt-huit centiares (60 a 88 ca) ;
- Un terrain sis en lieudit « Borgoumont », cadastré comme « parking » section B numéro 1673BP0000 pour une contenance de dix-sept ares cinquante-deux centiares (17 a 52 ca).

Les Parcelles sont les suivantes :

PARCELLE	AFFECTATION	* SUPERFICIE
0545A	Bois	914
1382A	Bois	8.200
1390A	Bois	3.450
1391A	Bois	4.160
1345	Pré	730
1346	Pré	800
0547A	Pré	1.090
1294N	Pré	1.220
1343A	Pré	2.414
1294D	Terre	330
1307A	Terre	2.330

Les crédits associés aux biens susmentionnés seront également transférés à la Société Bénéficiaire 1.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le membre du personnel de la Société à scinder en charge du Projet, a déjà été transféré à la Société Bénéficiaire 1 en date du 1er juillet 2025. Ce membre du personnel était en effet en charge du Projet en cours de développement au sein de la Société Bénéficiaire 1 ; un système de refacturation de ses prestations avait à cet égard été instauré entre les deux entités.

En outre, la scission mixte de la Société à scinder impliquera le transfert du Bien Immobilier 2 (ainsi que le crédit y relatif), servant de gîte familial, ainsi que tous les autres éléments d'actif et de passif du patrimoine de la Société à scinder qui ne sont pas en lien avec le Projet à la Société Bénéficiaire 2.

Les parcelles cadastrales relatives au Bien Immobilier 2 sont reprises et listées de manière synthétique ci-après. Celle-ci seront identifiées avec précision dans l'acte authentique à intervenir.

- Dans la COMMUNE DE STOUMONT, 2ème deuxième division, ANCIEN LA GLEIZE :

PARCELLE	AFFECTATION	SUPERFICIE	PARCELLE	AFFECTATION	SUPERFICIE
920B	Bois	2345	1351	Bois	890
922F	Bois	2300	1487	Bois	1.700
922G	Bois	1870	1497	Pâtûre	4.752
952	Bois	1340	1498	Pâtûre	4.630
953	Bois	720	1508	Pâtûre	3.634
954	Bois	905	1350C	Bois	275
1385D	ZDL	1.995	1462A	Bois	3.360
1386	ZDL	560	1462B	Bois	800
1387	ZDL	1.610	1463A	Bois	490
1389A	ZDL	1.575	1464A	Bois	1.030
1390	ZDL	1.490	1465A	Bois	3.180
1391	ZDL	850	1466A	Bois	4.500
1392	ZDL	400	1466B	Bois	1.390
1393	ZDL	3.085	1467A	Bois	4.860
1396	ZDL	4.680	1469A	Bois	5.260
1445B	Terrain à bâtir (TAB)	2.455	1471A	Bois	2.600
1445B	Pré	300	1472C	Bois	2.235
1200/2	TAB	3.950	1474C	Bois	1.000
1200/2	TAB	1.000	1482A	Bois	840
1447H	Bâtiment principal	1.100	1352	Pré	2.850
1456/2	Chemin	810	1358	Pré	2.430
1452C	Annexes	176	1413	Pré	960
1451K	TAB	595	1294K	Pré	50
	Pré	871	1349C	Pré	680
1452B	TAB	412	1418B	Pré	1.280
	Pré	436	1164	Terre	1.250
1325	Pré	1.250	1330	Verger	810
1437	Pré	960	1450C	Verger	1.000
1453	Pré	760			
1454	Pré	1.090			
1456	Pré	1.380			
1438A	Pré	1.410			
1439C	Pré	1.320			
1451D	Pré	590			
1451E	Pré	440			
1451F	Pré	445			
1451G	Pré	375			
1452B	Pré	848			
1455B	Pré	1.550			
1455C	Pré	455			
1455D	Pré	515			
1455E	Pré	515			
1455F	Pré	515			

PARCELLE	AFFECTATION	SUPERFICIE	PARCELLE	AFFECTATION	SUPERFICIE
1171	Pâture	1.673	1401A	Pâture	2.440
1317	Pâture	1.540	1401B	Pâture	2.450
1318	Pâture	3.790	1402D	Pâture	2.240
1327	Pâture	4.260	1402E	Pâture	4.710
1328	Pâture	3.520	1403A	Pâture	586
1329	Pâture	3.100	1403B	Pâture	590
1331	Pâture	2.919	1404A	Pâture	150
1333	Pâture	1.515	1404B	Pâture	1.526
1353	Pâture	5.320	1410A	Pâture	2.860
1354	Pâture	800	1410B	Pâture	1.470
1355	Pâture	3.820	1411A	Pâture	720
1359	Pâture	2.530	1411B	Pâture	1.670
1360	Pâture	1.510	1418A	Pâture	1.270
1399	Pâture	1.800	1419A	Pâture	2.830
1400	Pâture	2.075	1436A	Pâture	4.340
1405	Pâture	2.670	1457A	Pâture	871
1406	Pâture	3.530	1492A	Pâture	2.607
1407	Pâture	2.770	1493A	Pâture	2.437
1408	Pâture	2.780	1496A	Pâture	1.600
1409	Pâture	3.230	1499A	Pâture	1.680
1412	Pâture	2.310	1500A	Pâture	1.277
1414	Pâture	1.091	1501B	Pâture	1.580
1415	Pâture	2.457	1501C	Pâture	2.000
1416	Pâture	2.650	1502B	Pâture	2.110
1417	Pâture	4.040	1503A	Pâture	2.290
1420	Pâture	1.990	1506B	Pâture	1.500
1425	Pâture	5.400			
1426	Pâture	1.280			
1427	Pâture	1.390			
1430	Pâture	1.600			
1458	Pâture	305			
1459	Pâture	1.480			
1494	Pâture	2.360			
1507	Pâture	1.990			
1176B	Pâture	1.690			
1209C	Pâture	1.820			
1210A	Pâture	1.040			
1299A	Pâture	9.764			
1315B	Pâture	1.295			
1335A	Pâture	5.230			
1388A	Pâture	600			
1394A	Pâture	2.150			
1394B	Pâture	2.150			

Pour autant que de besoin, il est précisé que préalablement à l'opération de scission mixte envisagée, une augmentation des fonds propres de la Société à scinder a été réalisée afin d'assurer que les fonds propres transférés lors de la scission mixte soient positifs et qu'ainsi, l'opération puisse juridiquement parlant avoir lieu (sans cette augmentation de capital, l'opération n'aurait pas pu être réalisée et ainsi aurait mis en péril le projet dans son ensemble).

A titre illustratif, et sur base d'une situation active et passive arrêtée au 30/06/2025 (intégrant l'augmentation du patrimoine susmentionnée), les éléments suivants seront transférés aux Sociétés Bénéficiaires :

BILAN 30/06/2025	Col du rosier SRL	Borgoumont SA	Partie 'Borgmoumont'	Partie 'Fermette'	Bilan post scission	Bilan post scission
ACTIF						
Frais d'établissement	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	1.024	89.837	0	1.024	1.024	89.837
Immobilisations corporelles	3.500.765	3.145.204	2.344.813	1.155.952	1.155.952	5.490.017
220000 TERRAINS	300.000	606.000	300.000	0	0	906.000
220001 Terrain Werimont	864.417		29.380	835.038	835.038	29.380
221000 BATIMENT	1.191.515		1.191.515	0	0	1.191.515
BOURGOMONT (MAISON REPOS)						
221001 BATIMENT WERIMONT-STOUMONT	311.589		0	311.589	311.589	0
24 - Mobilier et matériel roulant	10.101		776	9.325	9.325	776
25 - Location-financement et droits similaires	22.040		22.040	0	0	22.040
27 - Immobilisations en cours et acomptes versés	801.103	2.539.204	801.103	0		3.340.307
Immobilisations financières	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0	0	0
Stocks et commandes en cours	0	0	0	0	0	0
Créances	14.386	98.603	11.897	2.490	2.490	110.499
Créances commerciales	11.849	871	11.849	0	0	12.719
Autres créances	2.538	87.732	48	2.490	2.490	87.780
480002 Compte courant Col du Rosier		10.000	0	0	0	10.000
Valeurs disponibles & placements de trésorerie	19.840	171.293	0	19.840	19.840	171.293
Compte régularisation (actif)	2.792	2.837	2.364	427	427	5.201
Total actif	3.538.807	3.507.774	2.359.074	1.179.733	1.179.733	5.866.848
PASSIF						
Fonds propres	1.349.738	2.938.738	97,70%	2,30%	30.988	4.257.489
Capital et primes d'émission	1.888.600	3.201.500	1.318.750	30.988	30.988	5.046.741
Bénéfice reporté	-460.309	-215.917	1.845.241	43.359	43.359	5.046.741
Perte de l'exercice - non affectée	-78.553	-46.845	-449.741	-10.568	-10.568	-665.658
Provisions & Impôts différés	0	0	-76.749	-1.803	-1.803	-123.594
Dettes à plus d'un an	17.606	0	0	0	0	0
Dettes financières	15.706		15.706	0	0	15.706
Autres dettes	1.900		0	1.900	1.900	0
Autres dettes	2.167.024	569.036	1.020.179	1.146.845	1.146.845	1.589.214
Dettes + 1 an éch. Année	4.039		4.039	0	0	4.039
Dettes fin : BNP Crédit Revolving 24599357432-32	1.145.000		0	1.145.000	1.145.000	0
Dettes fin : Crédit ATF "BNP 2458893994 28"	850.000		850.000	0	0	850.000
Dettes fournisseurs	18.044	124.811	16.389	1.656	1.656	141.200
Dettes fiscales, salariales, sociales	12.474		12.284	190	190	12.284
480000 COMPTE COURANT LEIGENS IMMO	123.023	383.006	123.023	0	0	506.029
480001 COMPTE COURANT THEMA INVEST	4.444	18.180	4.444	0	0	22.624
480002 COMPTE COURANT BORGOMONT	10.000		10.000	0	0	10.000
480003 COMPTE COURANT COL DU ROSIER		48	0	0	0	48
480001 Compte courant Elan Invest		42.991	0	0		42.991
Compte régularisation (passif)	4.439	0	4.439	0	0	4.439
Total Passif	3.538.807	3.507.774	2.359.074	1.179.733	1.179.733	5.866.848

2. Justification de l'opération

L'intérêt principal de la scission mixte réside dans la création de deux pôles immobiliers distincts au sein de deux structures indépendantes du groupe, chacune ciblant une clientèle spécifique et un marché différent. D'une part un pôle « luxe », dédié au développement d'appartements-hôtels de standing destinés à une clientèle haut de gamme, et d'autre part un pôle « gîte » visant une clientèle plus modeste.

Cette scission mixte permettra à chaque entité de se présenter de façon autonome aux banques, aux investisseurs et aux partenaires commerciaux, avec un savoir-faire propre et un profil bien défini. Une telle approche facilitera la recherche de financement, en permettant à chaque « pôle » de cibler des financements immobiliers adaptés à ses besoins spécifiques. En effet, les exigences financières des deux types d'activités immobilières diffèrent, ce qui attire des investisseurs et des institutions bancaires avec des profils et des attentes bien distincts.

Elle se justifie également par la nécessité de regrouper les parcelles cadastrales du Bien Immobilier 1 au sein d'une seule et même entité (à savoir celle qui hébergera le Projet).

Dans le cadre du développement du Projet, la Société Bénéficiaire 1 :

- A obtenu un permis d'urbanisme relatif au développement du Projet ;
- A entrepris les démarches pour l'obtention des différents subsides ;
- A déjà pris en charge d'importants frais d'architectes.

Dans la mesure où la Société Bénéficiaire 1 est le porteur du Projet, il est apparu nécessaire de regrouper l'ensemble des éléments actifs et passifs y relatifs en son sein.

Cette scission mixte permettra également d'isoler les risques inhérents à chaque activité immobilière distincte au sein d'entités spécifiques.

Finalement, elle permettra le développement des deux pôles immobiliers distincts au sein de deux véhicules différents.

3. Point de vue comptable

Les différents éléments de l'actif et du passif de la Société à scinder, y compris les différents éléments de ses capitaux propres, les amortissements, réductions de valeur et provisions constitués par elle, ses droits et engagements ainsi que ses produits et ses charges de l'exercice seront transférés dans la comptabilité des Sociétés Bénéficiaires à la valeur pour laquelle ils figuraient dans la comptabilité de la Société à scinder.

Le capital libéré, les réserves taxées et immunisées seront alloués dans le respect de l'article 213 du Code des impôts sur les revenus (CIR 1992), de sorte que les Sociétés Bénéficiaires reprendront le capital libéré, les réserves taxées et immunisées de la Société à scinder proportionnellement à la valeur fiscale nette des apports effectués.

La Société à scinder étant une société dépourvue de capital social, il sera proposé d'allouer ses fonds propres comme suit :

	Col du Rosier		Borgoumont SA		Newco
Apport Disponibles	1.888.600,00	Capital	1.845.241,00	Apports disponibles	43.359,00
Perte reportée	460.309,00	Perte reportée	449.741,00	Perte reportée	10.568,00
Perte de l'exercice	78.553,00	Perte de l'exercice	76.749,00	Perte de l'exercice	1.803,00

Dans la mesure où les fonds propres de la Société à scinder sont composés d'apport effectués (soit en numéraire à la constitution, soit en nature dans le cadre d'une augmentation du patrimoine), il est proposé que comptabiliser la quote part attribuée à la Société Bénéficiaire 1, qui revêt la forme d'une société anonyme avec capital, sous le poste 'Capital'.

4. Rapport d'échange

a. Société Bénéficiaire 1

Pour calculer le rapport d'échange, il a été convenu de se baser sur la valeur comptable des fonds propres transférés, soit 1.318.750,00 EUR, et de retenir comme valeur pour la Société Bénéficiaire 1 le montant de son capital social, soit 3.201.500,00 EUR.

Situation avant scission

COL DU ROSIER SRL				Montant de l'apport	
Situation avant scission - Structure de l'act. -	Nombres d'actions	EN %		Montant de l'apport à BORGOMONT SA	
THEMA INVEST SA	500	50,00%			
LEIDGENS IMMO SRL	500	50,00%			
TOTAL	1.000	100,00%			1.318.750,00

BORGOMONT SA				Situation	Evaluation
Situation avant scission - Structure de l'act. -	Nombre d'actions	EN %		Montant du capital	3.201.500,00
THEMA INVEST SA	1.000	50,00%		Nombre d'actions	2.000
ELAN INVEST SRL	500	25,00%		Valeur par action	1.600,75
LEIDGENS IMMO SRL	500	25,00%			
TOTAL	2.000	100,00%			

Le rapport d'échange est donc déterminé sur base du rapport existant entre la valeur d'une action de la Société Bénéficiaire 1 (calculée sur base du montant du capital et fixée à son pair comptable) et la valeur de l'apport fixée au montant des fonds propres transférés.

Emission de nouvelles actions au niveau de BORGOMONT SA

				Valeur par action (B)	
					1.600,75
Rapport d'échange de la société scindée	Poids dans l'actionariat	Montant de l'apport (A)	Actions à émettre théoriquement (A/B)	Valeur	Actions à émettre (valeur arrondie)
THEMA INVEST SA	50,00%	659.375,00	411,92	659.375,00	412
LEIDGENS IMMO SRL	50,00%	659.375,00	411,92	659.375,00	412
TOTAL	100,00%	1.318.750,00	823,83	1.318.750,00	824

Différences d'arrondi	Action	Valeur
	0,17	268,00

Situation de BORGOMONT SA après l'Opération

Structure de l'actionariat de la société bénéficiaire après scission	Nombre d'actions avant scission	Emission d'actions	Nombre d'actions après scission	Pourcentage
THEMA INVEST SA	1.000	412	1.412	50,00%
ELAN INVEST SRL	500	0	500	17,71%
LEIDGENS IMMO SRL	500	412	912	32,29%
TOTAL	2.000	824	2.824	100,00%

En conséquence, 824 nouvelles actions seront émises au niveau de la Société Bénéficiaire 1.

b. Société Bénéficiaire 2

A l'instar de la Société à scinder, nous suggérons de prévoir la création de 1.000 actions au sein de la Société Bénéficiaire 2.

5. Répartition des actions émises

Les actions des Sociétés Bénéficiaires émises dans le cadre de la scission mixte seront réparties entre les actionnaires de la Société à scinder, et ce au prorata des actions qu'ils détiennent dans la Société à scinder (au moment de la scission mixte).

Aucune soulte n'est due.

4. Modalités de remise des actions des Sociétés Bénéficiaires

Les actions des Sociétés Bénéficiaires attribuées aux actionnaires de la Société à scinder dans le cadre de la scission mixte seront nominatives. Elles seront inscrites au nom des actionnaires dans le registre des actions des Sociétés bénéficiaires avec mention :

- de l'identité des actionnaires de la Société scindée ;
- du nombre d'actions de la Société bénéficiaire qui est attribué à chacun d'entre eux ;
- de la date de la décision de la scission mixte ;
- les restrictions relatives à la cessibilité résultant des statuts et, lorsqu'une des parties le demande, les restrictions relatives à la cessibilité des actions résultant de conventions ou des conditions d'émission ;
- les transferts d'actions avec leur date. Si le registre est tenu sous forme électronique, la déclaration de cession peut adopter une forme électronique et être signée par un ensemble de données électroniques pouvant être imputé à une personne déterminée et établissant le maintien de l'intégrité du contenu de l'acte ;
- les droits de vote et les droits aux bénéfices attachés à chaque action, ainsi que leur part dans le solde de liquidation si celle-ci diverge des droits aux bénéfices.

Cette inscription sera signée par les actionnaires de la Société à scinder ou par leurs mandataires.

5. La date à partir de laquelle ces actions ou parts donnent le droit de participer aux bénéfices ainsi que toute modalité particulière relative à ce droit

Les actions des Sociétés Bénéficiaires donneront droit à la participation aux bénéfices à compter de la date de leur création.

6. La date à partir de laquelle les opérations de la Société à scinder sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte des Sociétés Bénéficiaires, cette date ne pouvant remonter avant le premier jour qui suit la clôture de l'exercice social dont les comptes annuels des sociétés concernées par l'opération ont déjà été approuvés

Les opérations de la Société à scinder seront, du point de vue comptable et fiscal, considérées comme accomplies pour compte de chaque Société Bénéficiaire concernée à compter du 1er juillet 2025.

Les actifs et passifs, identifiés ci-avant, seront transférés à leur valeur nette comptable. Ils seront le cas échéant légèrement modifiés en fonction de l'évolution des valeurs comptables nettes et de la composition des actifs transférés.

7. Les droits attribués par les Sociétés Bénéficiaires aux actionnaires de la Société à scinder ayant des droits spéciaux et aux titulaires de titres autres que des parts ou actions ou les mesures proposées à leur égard

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

Chaque action émise par les Sociétés Bénéficiaires donnera droit à une part égale du bénéfice et du solde de la liquidation. Chaque action donnera en outre droit à une voix. Les actionnaires jouiront en conséquence de droits identiques.

8. Les émoluments attribués aux commissaires ou aux réviseurs d'entreprises ou aux experts-comptables externes pour la rédaction des rapports

Il a été demandé au réviseur d'entreprises, la SRL « 3R, Leboutte & Co », dont le siège est établi à 4020 Liège, Boulevard Emile de Laveleye 203, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0460.983.491 (RPM Liège, division Liège), représentée par Madame Hélène Reuchamps, réviseur d'entreprises d'établir :

- le rapport sur l'apport en nature à la Société Bénéficiaire 1, tel que requis par l'article 7 :197 du Code des sociétés et des associations ainsi que :

- le rapport sur l'apport en nature à la Société Bénéficiaire 2 (à constituer), tel que requis par l'article 5 :7 du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 12:62, §1er in fine du Code des sociétés et des associations, il sera proposé aux actionnaires de la Société Bénéficiaire 1 de renoncer à l'application de l'article 12:62 du Code des sociétés et des associations.

Par ailleurs, compte tenu du fait que les actions de la Société Bénéficiaire 2 sont attribuées aux actionnaires de la Société à scinder proportionnellement à leurs droits dans le patrimoine de cette société, l'article 12 :78 du Code des sociétés et des associations (relatif au rapport écrit du commissaire sur le projet de scission mixte) n'est pas d'application.

9. Tout avantage particulier attribué aux membres des organes d'administration des sociétés participant à la scission mixte

Aucun avantage particulier n'est accordé aux organes d'administration des sociétés participants à la scission.

10. Le nom et la résidence du notaire instrumentant

Eu égard à ce qui précède, une assemblée générale extraordinaire sera tenue en l'étude du Notaire, Amélie Guyot, située à 4830 Limbourg, Avenue Victor David 58, en vue de se prononcer sur l'opération de scission mixte pour chacune des sociétés concernées ; à savoir la Société à scinder et les Sociétés Bénéficiaires.

11. Dispositions fiscales

La présente scission mixte sera réalisée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

La scission mixte de la Société à scinder sera réalisée en conformité avec l'article 2, §1er, 6/1 du CIR 1992 et de manière générale dans le respect des conditions prévues par l'article 211, §1er, alinéa 4 du CIR 1992 et de manière générale, dans les conditions prévues par l'article 213 du CIR 1992.

La scission mixte est motivée par des motifs économiques valables, et n'a pas comme objectif principal la fraude ou l'évasion fiscale au sens de l'article 183bis du CIR 1992. Nous renvoyons en titre 2. Justification de l'opération plus haut. Dans le cas sous revue, les motifs économiques sont les suivants :

- L'objectif de l'opération consiste en la création de deux pôles immobiliers distincts au sein de deux structures différentes et répondant à une clientèle (un marché) différente : d'une part un pôle de type « luxe » consistant au développement du Projet destiné à une clientèle haut de gamme et d'autre part un pôle de type « gîte » destiné à une clientèle plus familiale/modeste ;

- La nécessité de regrouper les parcelles cadastrales liées au Bâtiment « Col du Rosier » en lien avec le Projet au sein d'une seule et même structure ;
- Le fait qu'un permis d'urbanisme relatif au développement du Projet aie déjà été obtenu au sein de la société Borgoumont (Société Bénéficiaire 1) ;
- Le fait que Borgoumont (Société Bénéficiaire 1) se charge actuellement des démarches pour l'obtention de subsides liés au développement du Projet ;
- Le fait que d'importants frais d'architectes ont déjà été engagés au sein de Borgoumont (Société Bénéficiaire 1) pour élaborer le Projet immobilier de luxe ;
- Le fait que le Sanatorium présent chez Borgoumont (Société Bénéficiaire 1) est attenant au Bâtiment « Col du Rosier » et a pour fonction de compléter le Projet immobilier de luxe ;
- Le fait que la scission mixte permet de trouver des financements immobiliers spécifiques ;
- Le fait que du point de vue financier, la scission mixte se justifie car les besoins de financement pour les deux types d'activités immobilières sont différents et intéressent des banquiers et des investisseurs radicalement différents.

Du point de vue des droits d'enregistrement, la scission répond pleinement aux conditions prévues à l'article 117, §1er du Code des droits d'enregistrement (CDE), de sorte que la scission peut bénéficier de l'exemption prévue par ces articles. En effet, la scission de Col du Rosier en deux sociétés bénéficiaires [Borgoumont (Société Bénéficiaire 1) et WERIMMOB (Société Bénéficiaire 2)] s'effectue par apport de l'intégralité du patrimoine, actif et passif, de la société à scinder (Col du Rosier SRL), répondant ainsi à la notion d'universalité des biens, telle que stipulée à l'article 117, § 1er, du C. Enr.

L'opération de scission ordinaire est assimilée d'un point de vue TVA à un apport d'universalité de biens et est ainsi exonérée de TVA sur base des articles 11 et 18, § 3 CTVA.

Enfin, les opérations sont justifiées par d'autres motifs que l'évitement des impôts sur les revenus, dans le cadre plus général de l'article 344, §1er du CIR 1992 et l'évitement des droits d'enregistrements tel que visé par l'article 18, §2 du CDE. Citons notamment (en des points évoqués plus haut):

- Le fait que l'opération envisagée s'inscrit dans le cadre de la séparation de la gestion d'activités distinctes au profil de risques distincts et aux besoins économiques propres et visant à assurer la continuité des activités exercées par la société et à isoler les risques propres de deux activités immobilières distinctes ;
- Le fait qu'au regard de l'impôt des sociétés l'opération présente un coût fiscal.

12. Mentions complémentaires

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

Les soussignés se communiqueront toutes informations utiles de même qu'aux actionnaires, de la manière prescrite par les dispositions légales applicables à la scission mixte.

Le présent projet sera soumis à l'assemblée générale des actionnaires de la Société à scinder et des Sociétés Bénéficiaires, six semaines au moins après le dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise prévu par les dispositions des articles 12:59 et 12:75 du Code des sociétés et des associations.

Les organes d'administration des sociétés participant à l'opération décident de donner tout pouvoir à Monsieur Joachim Colot et/ou Louise Defuster et/ou Gabrielle Declerc ou tout collaborateur/staff de Deloitte Accountancy SRL pour accomplir toutes les formalités relatives à la publication du présent projet de scission aux Annexes du Moniteur belge.

Léa Crahay
Mandataire