

**Volet B**

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

Réservé
au
Moniteur
belge

***25135938***

Tribunal de l'Entreprise du Hainaut
Division Charleroi

13 OCT. 2025**Le Greffier**N° d'entreprise **0432.209.729****Nom**(en entier): **ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E.**

(en abrégé):

Forme légale: société anonyme

Adresse complète du siège: Rue Neuve 112
7170 Manage

Objet de l'acte : SA: Scission partielle de la société par constitution d'une société nouvelle

Il résulte d'un procès-verbal d'assemblée générale des actionnaires de "ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E." SA, ayant son siège social à 7170 Manage, Rue Neuve 112, TVA BE BE0432.209.729, RPM Hainaut division Charleroi BE0432.209.729, dressé le 10/09/2025 par le notaire Nicolas Demolin, à Manage, (en cours d'enregistrement) que l'assemblée générale, a pris, à l'unanimité les résolutions suivantes

1. Formalités préalables

À l'unanimité, l'assemblée dispense le Président de donner lecture des documents, dont une copie a été transmise ou mise à disposition gratuitement avant l'assemblée aux actionnaires de la présente société, conformément à l'article 12:80 du Code des sociétés et des associations

- a. le projet de scission établi conformément à l'article 12:75 du Code des sociétés et des associations.

Ce projet a été établi en français par le conseil d'administration de la présente société anonyme scindée. Ce projet a été dressé par acte sous seing privé et contient les mentions prescrites par l'article 12:75 du Code des sociétés et des associations. Il a été déposé au Greffe du tribunal de l'Entreprise du Hainaut Division Charleroi étant le Greffe du tribunal de l'entreprise dans le ressort duquel est établi le siège de la société scindée, le 9 juillet 2025.

Ce projet a été publié intégralement aux Annexes du Moniteur belge du 22/07/2025, sous le numéro 2025-07-22 / 0091627 ;

- b. les rapports de gestion de la société et les rapports du Commissaire relatifs aux trois derniers exercices ;
c. les comptes annuels des trois derniers exercices de la société ;

2. Examen des documents visés au point 1

Chaque actionnaire reconnaît avoir reçu une copie des documents sub 1.a., ci-dessus et avoir pu prendre connaissance au siège de la présente société des documents sub 1.b et 1.c ci-dessus.

L'assemblée n'émet pas de commentaire particulier sur le projet de scission.

Une copie du projet de scission sera conservée dans les archives de la présente société ensemble avec une expédition du présent procès-verbal.

Il a été établi un rapport sur la description de l'**apport en nature** faisant l'objet du transfert par voie de scission à la société à responsabilité limitée à constituer et sur les modes d'évaluation adoptés, conformément à l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations.

Ce rapport a été dressé par le cabinet de réviseurs d'entreprises « REWISE » (TVA BE 0428.161.463), représenté par Monsieur Pascal CELEN, désigné par la société à scinder.

Le rapport, ainsi dressé par le réviseur d'entreprises, conclut dans les termes suivants :

« Conformément à l'article 5:7 du CSA, nous présentons notre conclusion aux fondateurs de la SRL VIF-IMMO CONSTRUCT (ci-après dénommée « la Société ») dans le cadre de notre mission de réviseur d'entreprises, pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 13/08/2025.

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlage bij het Belgisch Staatsblad - 24/10/2025 - Annexes du Moniteur belge

Nous avons exécuté notre mission conformément à la norme relative à la mission du réviseur d'entreprises dans le cadre d'un apport en nature et d'un quasi-apport de l'institut des réviseurs d'entreprises. Nos responsabilités en vertu de cette norme sont décrites ci-dessous dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises relatives à l'apport en nature ».

Concernant l'apport en nature

Conformément à l'article 5:7 du CSA, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le projet de rapport spécial des fondateurs la date du 10/09/2025 et nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant :

- la description des biens à apporter,
- l'évaluation appliquée,
- les modes d'évaluation utilisés à cet effet.

Nous concluons également que les modes d'évaluations de l'apport en nature conduisent à la valeur de l'apport et cette dernière correspond au moins à la valeur de l'apport supplémentaire mentionnée dans le projet d'acte.

Conformément à l'article 3:56 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, la valeur retenue pour l'apport en nature, à savoir 197.339,58 EUR, correspond à la valeur comptable des éléments de l'actif et du passif telle qu'elle figurait dans les comptes au 31/12/2024 de la société qui se sépare et le mode d'évaluation appliqué trouve sa justification dans la loi.

La scission partielle est décrite dans le projet de scission partielle rédigé par l'organe d'administration de la société scindée, conformément aux dispositions de l'article 12:75 du Code des sociétés et des associations. Ce projet de scission partielle a été déposé au Greffe du Tribunal de l'Entreprise du Hainaut, division Charleroi, le 09/07/2025 et publié aux Annexes du Moniteur belge le 22/07/2025 sous le numéro 25091627.

Cet apport en nature est effectué avec effet comptable au 01/01/2025.

La constitution par apports en nature de la SRL VIF-IMMO CONSTRUCT consiste en apport en nature de biens issus de la scission partielle de la SA ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E. pour une contre-valeur de 197.339,58 EUR. La rémunération réelle de cet apport consiste en l'attribution de 1.800 actions de la SRL VIF-IMMO CONSTRUCT réparties comme suit :

- 900 actions en pleine propriété et 900 actions en usufruit de la SRL VIF-IMMO CONSTRUCT à Madame Ida GARGANO étant propriétaire de 900 actions en pleine propriété et 900 actions en usufruit de la SA ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E. ;

- 450 actions en nue-propriété de la SRL VIF-IMMO CONSTRUC à Monsieur Vincenzo MIGNONE étant propriétaire de 450 actions en nue-propriété de la SA ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E. ;

- 450 actions en nue-propriété de la SRL VIF-IMMO CONSTRUC à Monsieur Fabrizio MIGNONE étant propriétaire de 450 actions en nue-propriété de la SA ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E.

Aucune autre rémunération n'a été accordée, en dehors des actions spécifiées, en contrepartie de l'apport.

L'apport en nature est néanmoins subordonné aux conditions suivantes :

- accord de transfert du bien immobilier par BNP Paribas Fortis qui détient une inscription hypothécaire et un mandat hypothécaire ;
- respect par les apporteurs du plan de remboursement des dettes liées au financement de l'immeuble apporté (ces dettes n'étant pas transférées avec l'immeuble).

No fairness opinion

Conformément à l'article 5:7 du CSA, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, ni sur l'évaluation de la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport, ni sur le caractère légitime et équitable de cette opération ("no fairness opinion").

Autres points

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été remises au moins un mois avant l'acte de constitution, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la société 15 jours avant l'acte de constitution. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre contrôle.

Les rapports visés aux articles 12:77 et 12:78 du Code des sociétés et des associations ne doivent pas être établis étant donné que les actions de la nouvelle société, la SRL VIF-IMMO CONSTRUCT sont attribuées aux actionnaires de la société scindée, la ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E., proportionnellement à leur part dans les capitaux propres de cette dernière.

Responsabilité des fondateurs relative à l'apport en nature

Les fondateurs sont responsables :

- d'exposer l'intérêt que l'apport présente pour la Société ;
- de la description et de l'évaluation motivée de chaque apport en nature ; et
- de mentionner la rémunération attribuée en contrepartie.

Responsabilité du réviseur d'entreprises relative à l'apport en nature

Le réviseur d'entreprises est responsable :

- d'examiner la description fournie par les fondateurs de chaque apport en nature ;
- d'examiner l'évaluation adoptée et les modes d'évaluation appliqués à cet effet ;
- d'indiquer si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins à la valeur de l'apport supplémentaire mentionnée dans l'acte ; et
- de mentionner la rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport.

Limitation à l'utilisation de ce rapport

Ce rapport a été établi en vertu de l'article 5:7 du CSA dans le cadre de la constitution par apport en nature de la SRL VIF-IMMO CONSTRUCT et ne peut être utilisé à d'autres fins.»

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

3. Scission de la société

L'assemblée générale décide de scinder la présente société de manière partielle, laquelle n'entraîne dès lors aucune dissolution dans son chef, par constitution d'une nouvelle société et par transfert d'une partie de

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlage bij het Belgisch Staatsblad - 24/10/2025 - Annexes du Moniteur belge

son patrimoine à la société à responsabilité limitée à constituer qui sera dénommée « **VIF IMMO-CONSTRUCT** », et ce, conformément au projet de scission.

Cette scission se réalisera par voie de transfert à ladite société à constituer d'une partie du patrimoine de la présente société scindée, comprenant une situation active et passive, sur la base des comptes arrêtés au **31 décembre 2024**, des différents éléments décrits dans le projet de scission.

Si un élément du patrimoine actif et passif de la société à scinder n'est pas spécifiquement attribué dans le projet de scission et que l'interprétation de ce projet ne permet pas de décider de la répartition de cet élément, celui-ci restera propriété de la présente société scindée.

Toutes les opérations réalisées par la présente société depuis le **1^{er} janvier 2025** jusqu'au jour de la scission seront pour compte de la société bénéficiaire, en tant que lesdites opérations se rapportent aux éléments qui lui sont transférés.

L'effet comptable de la scission sera arrêté au **1^{er} janvier 2025**.

L'assemblée décide que les apports disponibles à la société à responsabilité limitée à constituer par voie de scission sous la dénomination « **VIF IMMO-CONSTRUCT** » seront rémunérés par le nombre d'actions défini ci-après ;

L'assemblée décide que le transfert par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine de la société scindée à la société « **VIF IMMO-CONSTRUCT** » à constituer sera rémunéré par l'émission de **1.800 actions nouvelles** de la société bénéficiaire à constituer « **VIF IMMO-CONSTRUCT** ». Ces actions ont les droits et obligations déterminés par le projet de statuts de la « **VIF IMMO-CONSTRUCT** » et participent aux résultats de la société à compter du **1^{er} janvier 2025**. Elles seront émises en faveur des actionnaires de la société scindée, prénommés, comme suit :

La répartition des actions liées au patrimoine transféré (apports) est la suivante :

Madame **GARGANO Ida** : 900 actions en pleine propriété et 900 actions en usufruit ;

Monsieur **MIGNONE Vincenzo** : 450 actions en nue-propriété ;

Monsieur **MIGNONE Fabrizio** : 450 actions en nue-propriété ;

Il n'y aura pas de soulte en espèce ni autrement.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

4. Description des éléments d'actifs et de passifs à transférer

La description des éléments actifs et passifs transférés figure dans le projet de scission et dans le projet d'acte constitutif de la société « **VIF IMMO-CONSTRUCT** ».

A cet égard, le projet de scission déposé au Greffe du tribunal de l'Entreprise du Hainaut Division Charleroi, dont question ci-avant, reprend textuellement ce qui suit :

« [...] »

2. RAPPORT D'ECHANGE DES ACTIONS OU PARTS ET, LE CAS ECHEANT, MONTANT DE LA SOULTE EN ESPECES

2.1. Société à scinder: la société anonyme ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E.

A ce jour, le capital de la société à scinder s'élève à soixante-deux mille euros (€ 62.000,00) et est représenté par mille huit cents (1.800) actions sans désignation de valeur nominale.

2.2. Société nouvelle : la société à responsabilité limitée VIF IMMO-CONSTRUCT

La société nouvelle sera constituée à la suite de l'opération en cause.

L'apport s'élèvera à cent nonante-sept mille cent cinquante-trois euros et dix cents (€ 197.153,10). Cet apport fera l'objet d'un rapport de réviseur d'entreprises conformément à l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations.

L'opération engendrera un transfert proportionnel des fonds propres de la société à scinder sur base de l'actif net apporté (voir section 9).

À la suite de l'opération envisagée, la société à responsabilité limitée VIF IMMO-CONSTRUCT (en formation) émettra mille huit cents (1.800) actions.

2.3. Rapport d'échange

Sur la base de ce qui précède, le rapport d'échange sera fixé à $(1/1) = 1$. Chaque action de ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E. donnera droit à l'attribution d'une action de VIF IMMO-CONSTRUCT, tout en conservant l'action existante de ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E.

Aucune soulte en espèce ne sera attribuée.

3. MODALITES DE REMISE DES ACTIONS OU PARTS DES NOUVELLES SOCIETES

Les actions de la nouvelle société seront remises aux actionnaires de la société à scinder sur présentation des actions qu'ils détiennent dans celle-ci.

Les actions de la société à scinder ne seront pas annulées à cette occasion.

La remise des actions de la nouvelle société se fera à première demande des actionnaires de la société à scinder, dans un délai de deux semaines après que la scission soit devenue effective, le tout au siège de la nouvelle société.

4. DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES ACTIONS OU PARTS DES NOUVELLES SOCIETES DONNENT LE DROIT DE

PARTICIPER AUX BENEFICES ET MODALITE PARTICULIERE RELATIVES A CE DROIT

Les actions de la nouvelle société donnent droit à la participation aux bénéfices de cette société à partir du 1^{er} janvier 2025. Il n'y a pas de modalité particulière relative à ce droit.

5. DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES OPERATIONS DE LA SOCIETE A SCINDER SONT CONSIDEREES DU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DES NOUVELLES SOCIETES

Les opérations de la société à scinder se rapportant à la partie du patrimoine transféré seront considérées d'un point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la nouvelle société à compter du 1^{er} janvier 2025

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlage bij het Belgisch Staatsblad - 24/10/2025 - Annexes du Moniteur belge

à zéro heure précisément. Les opérations liées au patrimoine transféré réalisées à partir de ce moment par la société à scinder l'auront été pour compte de la nouvelle société et feront profit ou perte pour cette dernière.

6. DROITS ATTRIBUES PAR LES NOUVELLES SOCIETES AUX ASSOCIES OU AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE A SCINDER AYANT DES DROITS SPECIAUX ET AUX TITULAIRES DE TITRES AUTRES QUE DES PARTS ET ACTIONS OU MESURES PROPOSEES A LEUR EGARD

Toutes les actions de la société à scinder sont identiques et confèrent les mêmes droits et avantages aux détenteurs de celles-ci, de sorte qu'il n'y a pas lieu de créer dans la nouvelle société d'actions conférant des droits spéciaux. La société à scinder n'a pas émis d'autres titres que des actions représentatives des apports.

7. EMOLUMENTS ATTRIBUES AUX COMMISSAIRES OU AUX REVISEURS D'ENTREPRISES OU AUX EXPERTS-

COMPTABLES EXTERNES POUR LA REDACTION DU RAPPORT PREVU A L'ARTICLE 12:78 DU CODE DES

SOCIETES ET DES ASSOCIATIONS

Dans la mesure où les actions de la nouvelle société seront attribuées aux actionnaires de la société à scinder proportionnellement à leur part dans les capitaux propres de cette dernière, un rapport sur le projet de scission ne devra pas être établi (article 12:78, in fine du Code des sociétés et des associations). En conséquence, aucun émolument n'est à prévoir.

8. AVANTAGE PARTICULIER ATTRIBUE AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIETES

PARTICIPANT A LA SCISSION

Aucun avantage particulier n'est et ne sera attribué aux membres des organes d'administration des sociétés participants à la scission.

9. DESCRIPTION ET REPARTITION PRECISES DES ELEMENTS DU PATRIMOINE ACTIF ET PASSIF A TRANSFERER A LA NOUVELLE SOCIETE

Les éléments du patrimoine actif et passif de la société à scinder qui seront transférés à la nouvelle société le seront conformément à la description donnée en annexes. Ces annexes feront intégralement partie du présent projet.

Ces annexes sont basées sur la situation comptable arrêtée au 31 décembre 2024 de la société à scinder.

Lorsque le présent projet (en ce compris ses annexes) ou son interprétation ne permet pas de déterminer à quelle société un élément d'actif ou de passif a été attribué, cet élément sera présumé devoir être conservé par la société scindée.

10. REPARTITION AUX ASSOCIES OU ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE A SCINDER DES PARTS ET ACTIONS DE LA NOUVELLE SOCIETE ET CRITERE SUR LEQUEL CETTE REPARTITION EST FONDÉE

Mille huit cents (1.800) actions ont été émises par la société à scinder.

En rémunération des apports, mille huit cents (1.800) actions seront émises par la nouvelle société.

En conséquence, chaque action de la société à scinder donnera droit à une action dans la nouvelle société.

[...]

Le transfert comprend notamment les immeubles et droits réels ci-après décrits :

Apports soumis à publicité particulière

Dans la partie du patrimoine de la société scindée, transféré ce jour à la société « VIF IMMO-CONSTRUCT » à constituer, sont compris des immeubles dont la description, l'origine de propriété, les conditions de transfert et les conditions spéciales sont décrites ci-après, lesquels constituent des éléments dudit patrimoine soumis à publicité particulière :

Description

L'actif transféré comprend les droits réels immobiliers suivants :

COMMUNE DE MANAGE - première division

Un bâtiment industriel cadastré en nature d'entrepôt, sis Avenue de Landrecies 7, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section F, numéro 0399G P0000, pour une superficie de cinquante-trois ares nonante-huit centiares (53a 98ca).

RC: neuf mille cinq cent dix-sept euros (€ 9.517,00)

Origine de propriété

Le bien appartient à la société anonyme « ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E » prénommée, pour en avoir fait l'acquisition de la SPRL « J.P.S. MOTOR » aux termes d'un acte reçu le 5 février 2002 par les Notaires Hubert Michel, alors à Charleroi et le Notaire Bernard Lemaigre, à Montignies-sur-Sambre (44-T-21/02/2002-01726).

La société « J.P.S. MOTOR » en était propriétaire pour en avoir fait l'acquisition de « L'association Intercommunale pour le Développement Economique et l'Aménagement des Régions du Centre et du Borinage » en abrégé « I.D.E.A. », à Mons, aux termes d'un acte du Notaire Jacquet, à La Louvière, en date du 6 mars 1992.

Conditions

Les droits réels immobiliers prédécrits seront transférés à la société « VIF IMMO-CONSTRUCT » à constituer aux conditions suivantes :

Conditions générales

- Les droits réels immobiliers prédécrits 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 ou non-apparentes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf à la société bénéficiaire à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la société scindée ni recours contre elle.

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlage bij het Belgisch Staatsblad - 24/10/2025 - Annexes du Moniteur belge

La contenance n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, excédant 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 bénéficiaire viendra à tous les droits et obligations de la société scindée relativement aux mitoyennetés ainsi qu'aux conditions particulières et servitudes pouvant figurer les titres de propriété antérieurs. La société bénéficiaire est subrogée dans tous les droits et actions de la société scindée quant aux indemnités pouvant lui être dues, même pour le passé, du chef d'affaissement de terrain, lézardes ou autres dommages provenant de travaux miniers, relativement aux droits réels immobiliers cédés.

Sous réserve de ce qui est éventuellement précisé ci-après, la société scindée déclare n'avoir passé aucune convention ayant pour objet l'aliénation de ses droits quant aux indemnités pouvant résulter de dommages causés par l'exploitation du sous-sol.

Elle recevra les titres de propriété de la société scindée et les conventions d'occupation éventuelles qui se rapportent aux droits immobiliers transférés.

- Les compteurs, conduites, canalisations appareils et autres installations généralement quelconques placés dans les biens immobiliers par toute administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'au titre de location, ne font pas partie des biens transférés et sont réservés au profit de qui de droit.

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

- Sécurité des chantiers temporaires ou mobiles :

La société scindée reconnaît avoir été informée par le de la portée de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001 imposant à tout cédant la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le 1^{er} mai 2001.

La société scindée déclare qu'il a été effectué sur les biens objets des droits réels prédécrits des travaux visés par cet Arrêté Royal et avoir remis antérieurement le dossier d'intervention ultérieure à la société bénéficiaire.

- La société scindée déclare que les bâtiments objets des droits réels prédécrits sont assurés contre l'incendie et les périls connexes.

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

Urbanisme

a) La société scindée déclare sur base d'une lettre adressée par la Commune de Manage, le 04/09/2025, que:

«Le bien en cause :

- se situe en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de « La Louvière- Soignies », adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets

- est soumis, en tout ou partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme (PMR, enseigne) ;

- est repris en zone d'aménagement communal concerté- zone d'activité économique de commerce et de service au schéma de développement communal ;

- est situé dans un schéma d'orientation local : zone d'aménagement communal concerté de Scailmont du 14/05/2007 ;

- n'est pas situé, à notre connaissance, dans un plan d'expropriation ;

- est situé le long d'une voirie équipée en eau, électricité, égout (demande de raccordement à l'égout à effectuer auprès du service Travaux). La voirie est pourvue d'un revêtement hydrocarboné, d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

- à notre connaissance, zone équipée du gaz basse pression ou d'emprises en sous-sol

- a fait l'objet d'un (des) permis d'urbanisme (depuis le 01/01/1977) : 1991/104 : construire un atelier de réparation de voitures - collège du 25/02/1992 - 2002/100 : étendre un bâtiment et construire des bureaux - collège du 10/08/2005 -Refus : 2005/076 : mettre à niveau les terres d'une partie du terrain non bâti - collège du 9/01/2006

- a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme — article D.IV.22 : article 127 n° 74 : agrandir un hall de stockage et de bureaux avec le logement du concierge pour une entreprise en électricité

- n'a pas fait l'objet d'un arrêté communal d'inhabitabilité, ce qui ne signifie pas qu'il est parfaitement salubre.

- fait l'objet d'un dossier ouvert en infraction n° 2010/014 : modifier le relief du sol – F0415/52043/BCX/2005.2 Les informations et/ou prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit et/ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le présent certificat ne dispense pas de solliciter et d'obtenir le permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement conformément au Code. Il ne préjuge en rien des décisions de l'Administration à l'égard des demandes de permis »

La société scindée déclare en outre qu'à sa connaissance, à l'exception de ce qui serait dit ci-avant, le bien :

- n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme de constructions groupées, d'un permis de bâtir ou d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans le cas échéant autre que ce qui est mentionné ci-dessus ;
- **ne recèle aucune infraction urbanistique et il a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les actes et travaux effectués personnellement par lui ;**
- n'a pas fait l'objet de mesures de lutte contre l'insalubrité ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de préemption légal ;
- n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlage bij het Belgisch Staatsblad - 24/10/2025 - Annexes du Moniteur belge

respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code de développement territorial ;

- n'est pas, à sa connaissance, soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 §1 et D.VI.19 et suivants du Code wallon de développement territorial ;
- **n'est pas situé dans une zone Natura 2000** ;
- n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risque (notamment Seveso) tel que défini dans le Code du Développement Territorial ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, visé par une procédure de classement ou classé, situé dans une zone de protection, ni visé à la carte archéologique, ou repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine ;
- n'a pas fait l'objet d'une réquisition au sens de l'article L1123-30 du Code de la démocratie locale (immeuble abandonné) ;
- **qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial.**
- le bien bénéficie d'un égouttage et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Quant aux autres informations prescrites par l'article D.IV.97 du CoDT, la société scindée déclare ne pas être en mesure de les fournir outre les informations données par ailleurs dans le présent acte.

La société bénéficiaire est informée que :

- les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 CoDT (par exemple : démolir (re)construire, modifier la destination du bien, etc.) ne peuvent être effectués sur le bien qu'après avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- il existe des règles relatives à la préemption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le notaire n'a pas qualité pour vérifier l'actualité ou l'exactitude des informations reçues de la société scindée, de la société bénéficiaire et des administrations, ce que ces sociétés déclarent bien savoir et accepter.

b) Zone inondable

La société scindée déclare qu'à sa connaissance les biens ne se trouvent pas dans une zone d'aléa d'inondation.

Les parties déclarent savoir et accepter que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués, et vantés, de bonne foi par le notaire, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude. En tout état de cause, la société bénéficiaire déclare, sauf dol, ne pas conditionner l'opération de scission à l'exactitude des renseignements ci-avant, la présente clause ayant pour seul et unique objet de le tenir informé de ses droits et obligations en matière d'assurance.

c) Expropriation – monuments/sites – alignement – emprise

La société scindée déclare que le bien n'est pas concerné par :

- des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites ;
- une servitude d'alignement ;
- une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

La société bénéficiaire est également informée de l'obligation de notifier tout travail prévu à proximité directe d'une canalisation ou d'un câble, et ce dès la phase de conception.

Les parties déclarent avoir pu se renseigner au sujet de la proximité éventuelle de telles canalisations ou câbles en consultant préalablement ledit site CICC et dispensent le notaire de fournir de plus amples éléments à ce sujet.

d) Travaux et affectation du bien vendu

La société scindée n'a pas connaissance d'infraction urbanistique commise par d'autres personnes sur le bien, déclare aucun procès-verbal d'infraction urbanistique n'a été dressé et garantit que les travaux qu'elle a personnellement effectués sur le bien vendu sont conformes aux règles urbanistiques et aux éventuels permis obtenus, sauf ce qui serait dit ci-avant.

f) Lotissement

Le bien ne fait pas partie d'un lotissement et n'est pas repris dans le périmètre d'un permis d'urbanisation, sauf ce qui serait dit ci-avant.

g) Droit de préemption – droit de préférence – promesse de vente – promesse d'achat

La société scindée déclare qu'il n'existe, sur le bien vendu, aucun droit de préemption, droit de préférence, ni aucune promesse de vente ou de rachat conventionnel ou légal, sauf ce qui serait dit ci-après.

h) Gestion et assainissement du sol

Attention, toute personne responsable d'une pollution du sol peut être tenue à des obligations environnementales telles que par exemple l'analyse ou l'assainissement du sol.

Information préalable

Pour chaque parcelle, l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 18/08/2025, énonce ce qui suit :

« (...) **SITUATION DANS LA BDES**

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

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **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 A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12§2,3) Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12§2,3) Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) Néant (...) ».

À ce sujet, la société scindée déclare :

- avoir informé la société bénéficiaire du contenu de l'extrait conforme ;
- ne pas détenir, sans qu'il ne soit exigé d'elle des investigations préalables, des informations supplémentaires susceptibles de modifier ce contenu.

Obligations d'analyse ou d'assainissement du sol

La société scindée déclare ne pas avoir été désigné par l'administration comme « titulaire » d'obligations d'analyse ou d'assainissement du sol.

Les signataires déclarent **ne pas vouloir** se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Destination

La société bénéficiaire destine le bien à l'usage suivant : industriel (la portée de la destination se limite à cette clause) et les signataires déclarent que la destination reprise ci-dessus **ne constitue pas une condition essentielle** de la vente (c'est-à-dire que la vente n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé). Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement à propos de l'état du sol et que le prix de vente a été fixé en fonction, ce que l'acquéreur accepte et reconnaît. Cela signifie que c'est l'acquéreur seul qui assumera les éventuelles obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

Renonciation à nullité

La société scindée déclare qu'il a informé la société bénéficiaire antérieurement à la scission, du contenu du ou desdits extraits BDES, ce que l'acquéreur confirme expressément.

i) Citerne à mazout/gaz

La société scindée déclare que le bien ne contient pas de citerne à mazout d'une contenance de 3.000 litres ou plus ou de citerne à gaz.

j) Permis d'environnement

Le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3. La société scindée déclare également qu'il n'est pas ou n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis ou d'une telle déclaration de classe 3.

Conditions spéciales / servitudes

La société scindée déclare que son titre de propriété ne contient pas de conditions spéciales, sous réserve de ce qui suit:

« RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété du vendeur mentionne textuellement ce qui suit :

CLAUSES ECONOMIQUES ET SOCIALES

Clauses particulières insérées pour satisfaire au prescrit de l'article 32 de la loi du trente décembre mil neuf cent septante sur l'expansion économique

Article un (...) on omet.

Article deux

L'acquéreuse et ses ayants-droit s'interdisent pour une période de vingt ans prenant cours à la date du présent acte de vendre en tout ou en partie le bien objet de la présente vente, ainsi que les constructions qui y seraient érigées, de les donner en location ou d'autoriser un tiers, à titre quelconque, à y ériger des constructions ou autres ouvrages sans l'autorisation écrite et préalable du conseil d'administration de la société venderesse.

Article trois

Au cas où l'acquéreuse cesserait l'activité économique visée à l'article un ou au cas où elle ne respecterait pas les autres conditions d'utilisation, la société venderesse ou l'Etat, représenté par les Ministres des Finances et des Affaires Economiques, ou leurs représentants aura le choix ou bien :

- a) d'autoriser l'acquéreuse à revendre le bien acquis, à le donner en location ou à la grever éventuellement d'autres droits;
- b) de racheter le bien.

Le rachat, objet de la clause mentionnée ci-dessus s'effectuera au prix de la vente initiale par la société venderesse, adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation que publie le Gouvernement. L'infrastructure et les bâtiments, à l'exclusion du matériel et de l'outillage en appartenant à l'utilisateur et situés sur le terrain sont rachetés à la valeur vénale.

Toutefois, si la valeur vénale dépasse le prix de revient, tel que comptabilisé, diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur les revenus, c'est à ce dernier prix que s'opère le rachat. La valeur vénale et le prix de revient tel que défini sont déterminés par les services compétents de l'Etat.

Article quatre

Toutefois, moyennant l'accord de la société venderesse, l'acquéreuse pourra vendre ou louer le bien.

Dans le cas où l'acquéreuse est autorisée à revendre le bien faisant l'objet du présent acte, elle s'oblige tant pour elle que pour ses ayants-droit et ayants-cause à faire insérer dans l'acte de revente les mêmes clauses que celles stipulées aux article un, deux, trois et quatre du présent acte.

Article cinq - Clause d'aménagement des parcs industriels et artisanaux

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlage bij het Belgisch Staatsblad - 24/10/2025 - Annexes du Moniteur belge

Si, dans le cadre de l'aménagement des parcs industriels, l'I.D.E.A. était amenée à réaliser des travaux d'équipement nécessitant l'utilisation de certaines parcelles de terrains vendues, la société acquéreuse s'engage suivant la demande qui lui serait adressée par lettre recommandée, avec préavis de trois mois, à accorder gratuitement les servitudes ou concessions nécessaires à cet effet, soit à céder lesdites parcelles étant entendu que dans cette hypothèse, la rétrocession devrait s'opérer quant au prix sans perte ni profit pour les parties.

D'une manière générale, il est également entendu que lesdites servitudes, concessions ou rétrocessions ne peuvent entraîner aucun inconvénient anormal pour la société acquéreuse.

De plus, l'I.D.E.A. ne pourra exiger la constitution de servitudes ou de concessions ou la rétrocession de certaines parcelles que pour des parcelles non bâties.

Article six - Entretien des biens

La société acquéreuse s'engage expressément à entretenir et à maintenir dans un état de propreté convenable, les abords des constructions, ainsi que ceux des voies d'accès desservant sa propriété.

Elle se conformera aux directives qui lui seraient données par l'I.D.E.A. à cet effet. Si la présente clause n'était pas respectée, l'I.D.E.A. se réserverait le droit d'exécuter les travaux de remise en état aux frais de la société, après injonction lui faite par re-commandé et restée sans suite pendant trente jours. De plus, la société acquéreuse s'engage à aménager lesdits abords au moyen de pelouses, plantations, rideau d'arbres, etc. s'inscrivant dans le cadre de l'esthétique générale des parcs industriels et à se conformer de même aux directives éventuelles de l'I.D.E.A.

Article sept

La société acquéreuse s'interdit d'effectuer des prises d'eaux souterraines (puits, captages, drainages et en général tous les ouvrages et installations ayant pour objet et pour effet d'opérer un prélèvement d'eau souterraine en ce compris tous les captages de source à l'émergence sans l'accord exprès de l'I.D.E.A.).

Article huit

En cas d'observation des conditions dont question, la société acquéreuse sera mise en demeure par lettre recommandée. La dite lettre contiendra l'exposé des motifs et l'injonction d'avoir à mettre un terme à la situation incriminée endéans les trente jours, sous peine de recourir aux mesures prévues.

Le Juge compétent aura seulement à constater que les conditions pour la vente forcée sont réunies.

Article neuf

Il est donné à connaître aux parties qu'au cas où une discordance pourrait être constatée entre les conditions figurant au présent acte et les stipulations de l'article 32 de la loi du trente décembre mil neuf cent septante sur l'expansion économique, ces dernières prévaudront.

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sans recours contre lui.

Par lettre du vingt et un novembre deux mille un, dont une copie a été communiquée à l'acquéreur, l'I.D.E.A. a marqué son accord sur la vente.

Pour répondre aux conditions imposées dans ladite lettre, l'acquéreur déclare qu'il exerce une activité d'entreprise générale en électricité avec bureaux et ateliers pour stockage du matériel et des camionnettes et qu'il emploiera environ quinze personnes sur le site.»

Tous les droits et obligations de la société scindée découlant des clauses ci-avant sont cédés à la société bénéficiaire à partir du moment où la scission deviendra effective pour autant qu'ils se rapportent aux biens apportés.

Transfert de propriété des droits immobiliers transférés – Entrée en jouissance – Impôts :

La société bénéficiaire sera titulaire des droits réels sur les biens prédécrits à compter du jour où la scission par absorption de la présente société produit ses effets.

La société bénéficiaire devra en outre respecter les occupations et baux en cours, comme la société scindée est en devoir de le faire, et agir directement avec les occupants ou locataires pour tout ce qui concerne les modes et conditions de leur occupation, les renons à donner et les objets que les preneurs et occupants pourraient prétendre leur appartenir.

Situation hypothécaire

La société scindée déclare que les biens prédécrits sont quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques **à l'exception** d'une inscription prise au second bureau de la Sécurité Juridique de Charleroi, le 18 février 2002 sous la référence 44-I-18/02/2002-01560, en faveur de BNP PARIBAS FORTIS (alors FORTIS Banque), aux termes d'un acte reçu le 5 février 2002 par le notaire Bernard Lemaigre, précité pour un montant de cinquante-quatre mille cinq cent trente-six euros (54.536,00 €) en principal et accessoires.

5. Approbation du projet d'acte constitutif et des statuts de la société à constituer, conformément à l'article 12:85 du Code des sociétés et des associations

L'assemblée approuve le projet des statuts de la société à responsabilité limitée « **VIF IMMO-CONSTRUCT** » à constituer par voie de scission. L'objet de la société à responsabilité limitée « **VIF IMMO-CONSTRUCT** » à constituer correspond à celui prévu dans le projet de scission.

L'assemblée décide de déléguer la représentation de la présente société scindée aux opérations de constitution de la société à responsabilité limitée « **VIF IMMO-CONSTRUCT** » au mandataire désigné ci-après :

Madame **GARGANO Ida** prénommée ;

Monsieur **MIGNONE Vincenzo** prénommé ;

Monsieur **MIGNONE Fabrizio** prénommé ;

Ils ont notamment pour mission de veiller à :

- 1) l'inscription dans la comptabilité de la société à responsabilité limitée des éléments actifs et passifs, corporels et incorporels, droits et engagements, qui lui sont transférés par voie de scission;
- 2) la répartition entre les actionnaires de la présente société scindée des actions nouvelles créées par la société à responsabilité limitée à constituer, proportionnellement à leurs droits dans la présente société scindée suivant les règles décrétées ci-dessus ;

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

Bijlage bij het Belgisch Staatsblad - 24/10/2025 - Annexes du Moniteur belge

3) dans le cadre de ce transfert par voie de scission, les représentants ci-dessus désignés, peuvent en outre :

- déclarer avoir connaissance des statuts de la société à responsabilité limitée « **VIF IMMO-CONSTRUCT** » ;
- déclarer avoir connaissance de tous les documents préalables à l'acte constitutif de la société à responsabilité limitée « **VIF IMMO-CONSTRUCT** » ;
- subroger la société anonyme « **ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E.** » dans tous les actes rectificatifs ou complémentaires à dresser en cas d'erreur ou d'omission dans l'énonciation des biens transférés tels qu'ils figureront dans l'acte constitutif de la société à responsabilité limitée « **VIF IMMO-CONSTRUCT** » ;
- déléguer sous leur responsabilité, pour des opérations spéciales et déterminées, à un ou plusieurs mandataires, toute ou partie de leurs pouvoirs qu'ils déterminent et pour la durée qu'ils fixent ;
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux, registres, élire domicile, substituer et en général faire le nécessaire.

VOTE : Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

6. Constatation de la réalisation de la scission de la société par constitution d'une nouvelle société

L'assemblée constate :

- Que la présente société a pris la décision de scinder la présente société **de manière partielle, laquelle n'entraîne dès lors aucune dissolution dans son chef**, par constitution d'une nouvelle sociétés et par transfert d'une partie de son patrimoine à la société à responsabilité limitée à constituer qui sera dénommée « **VIF IMMO-CONSTRUCT** ».
- Que, la scission ne sortira ses effets que lorsque la société à responsabilité limitée « **VIF IMMO-CONSTRUCT** », issue de la scission aura été constituée, conformément à l'article 12:86 du Code des sociétés et des associations.

ATTESTATION NOTARIÉE - ARTICLE 12:84, ALINEA 3, DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES

ASSOCIATIONS

Conformément à l'article 12:84, alinéa 3, du Code des sociétés et des associations, le Notaire soussigné atteste, après vérification, l'existence et la légalité tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente société.

DÉCLARATION PRO FISCO

Les comparants déclarent que la présente scission n'entraîne le transfert d'aucun droit immobilier relatif à un bien immeuble affecté ou destiné partiellement ou totalement à l'habitation et apportés par une personne physique.

En conséquence, la scission s'opère sous le bénéfice des articles 115bis du Code des droits d'enregistrement, 211 et suivants du Codes des impôts sur les revenus (CIR 92) et s'il y a lieu, 11 et 18 §3 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour l'application de l'article 211 du Code des impôts sur les revenus, l'assemblée déclare que :

- la société scindée et la société à constituer ont leur siège en Belgique ;
- l'opération n'a pas comme objectif principal ou comme un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscales ;

DÉCLARATIONS FINALES

Information — Conseil

1. Le projet du procès-verbal a été transmis par l'étude du notaire soussigné en date du 18 août dernier ;
2. Les comparants déclarent que le notaire les a entièrement informés sur leurs droits, obligations et frais qui découlent des actes juridiques par lesquels ils sont concernés et les avoir conseillés de manière impartiale.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME (établi avant enregistrement conformément à l'article 173, 1^{er} bis du Code des droits d'enregistrement)

Nicolas DEMOLIN, notaire.

Dépôt simultané: expédition du procès-verbal - rapport(s) dont question dans les résolutions