

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

25300173

Déposé
30-12-2024

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 02/01/2025 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0437762681

Nom(en entier) : **DISCAR EuMa**

(en abrégé) :

Forme légale : Société anonyme

Adresse complète du siège Baugez-Route de Waimes 117
: 4960 Malmedy**Objet de l'acte :** CAPITAL, ACTIONS

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE

Le vingt-trois décembre.

Devant Nous, Maître Michel HUBIN, Notaire à la résidence de Liège
(2ème Canton).

S'est tenue l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société anonyme « DISCAR EuMa », ayant son siège à 4960 Malmedy, Route de Waimes, 117, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège (division Verviers) sous le numéro 0437.762.681.

Société constituée sous la dénomination « EUROPEAN CAR TRADING », en abrégé « E.C.T. », aux termes d'un acte reçu par Maître Guy LILIEN, Notaire à Eupen, en date du douze juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge le cinq août suivant sous le numéro 890805-142, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, en date du seize octobre deux mil vingt-trois, publié aux Annexes du Moniteur Belge le vingt octobre suivant sous le numéro 23412184.

Bureau.

La séance est ouverte à quinze heures sous la présidence de Monsieur ELOY David, ci-après mieux qualifié.

Le président exercera également le rôle de secrétaire et de scrutateur.

Composition de l'assemblée.

Est ici présent, l'actionnaire unique, à savoir :

La société à responsabilité limitée E&S HOLDING, ayant son siège à 4020 Liège, Boulevard Frankignoul, 8, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège (division Liège) sous le numéro 0806.262.614.

Société constituée sous la dénomination « 2P HOLDING » aux termes d'un acte reçu par Maître Michel CAPELLE, Notaire à Liège, en date du huit septembre deux mil huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge le dix-huit septembre suivant sous le numéro 08149926, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, en date du seize octobre deux mil vingt-trois, publié aux Annexes du Moniteur Belge le vingt octobre suivant sous le numéro 23412192.

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").

Ici représentée conformément à ses statuts par deux administrateurs :

- La société anonyme ELOY MANAGEMENT, ayant son siège à 4000 Liège, Avenue de l'Observatoire, 76, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège (division Liège) sous le numéro 0827.697.139, elle-même représentée par son représentant permanent, Monsieur ELOY David Arnaud François Noël, domicilié à 4000 Liège, Avenue de l'Observatoire, 76.

La société anonyme GIS MANAGEMENT, ayant son siège à 4020 Liège, Boulevard Frankignoul, 8, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège (division Liège) sous le numéro 0825.962.720, elle-même représentée par son représentant permanent, Madame SCHYNS Gisèle Dominique Ghislaine Marie, domiciliée à 4000 Liège, Avenue de l'Observatoire, 76.

Toutes deux nommées à cette fonction par procès-verbal d'assemblée générale daté du seize octobre deux mil vingt-trois dont question ci-avant.

Titulaire des trois cent nonante-six (396) actions, ainsi qu'elle le déclare.

Exposé de Monsieur le Président.

Monsieur le Président expose et prie le Notaire soussigné d'acter que :

I. La présente assemblée a pour ordre du jour :

1. AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORTS EN NATURE.

1- Rapports du conseil d'administration et d'un réviseur d'entreprises sur les apports en nature projetés conformément à l'article 7 :197 du Code des Sociétés et des Associations.

2- Augmentation du capital à concurrence d'un million cent onze mille neuf cent quatorze euros (1.111.914,00 €) par apport d'immeubles, pour le porter de sept cent quatre-vingt mille euros (780.000,00 €) à un million huit cent nonante-et-un mille neuf cent quatorze euros (1.891.914,00 €), par la création de quatre (4) actions nouvelles, sans mention de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux résultats de la société à partir de leur création.

3- Réalisation de l'apport.

4- Constatation de la réalisation effective de l'augmentation de capital.

2. MODIFICATION DES STATUTS.

II. Le patrimoine de la société est représenté par trois cent nonante-six (396) actions. Il résulte de la liste de présences que la présente assemblée réunit la totalité des actions. En conséquence, il n'y a pas lieu de justifier des convocations.

III. De ce qui précède, il ressort que l'assemblée est en droit de délibérer valablement sur les objets portés à l'ordre du jour.

Pour être admises, les propositions à l'ordre du jour doivent réunir au moins les trois/quarts des voix pour lesquelles il est pris part au vote.

Chaque action de capital donne droit à une voix.

Constatation de la validité de l'assemblée et délibération.

L'exposé de Monsieur le Président est reconnu exact par l'assemblée et celle-ci se déclare valablement constituée et apte à délibérer sur les objets portés à l'ordre du jour.

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les résolutions suivantes :

1. AUGMENTATION DE CAPITAL PAR APPORTS EN NATURE.

1- Rapports.

Monsieur le Président donne connaissance :

a) du rapport établi par le conseil d'administration en date du vingt-deux décembre deux mil vingt-quatre sur les apports en nature projetés conformément à l'article 7 :197 du Code des Sociétés et des Associations.

b) du rapport établi par la société à responsabilité limitée « BDO Réviseurs d'Entreprises », dont les bureaux sont établis à Battice, représentée par Monsieur COLSON Christophe, en date du vingt décembre deux mil vingt-quatre, sur les apports en nature projetés conformément à la même disposition.

Le rapport du réviseur conclut dans les termes suivants :

« 1. Conclusion(s) du commissaire à l'assemblée générale extraordinaire de la société Discar Euma SA

Conformément à l'article 7:197 et l'article 7:179 du CSA, nous présentons notre conclusion à l'assemblée générale extraordinaire de la société Discar Euma SA (ci-après « la Société ») dans le cadre de notre mission de commissaire pour laquelle nous avons été désignés par lettre de mission du 13 décembre 2024.

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 commissaire relative à l'apport en nature et à l'émission d'actions ».

Concernant l'apport en nature

Conformément à l'article 7 :197 CSA, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le rapport spécial de l'organe d'administration et nous n'avons, contenu du contexte de l'opération, 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'évaluation appliqués pour l'apport en nature conduisent à la valeur de l'apport et cette dernière, sous réserve de l'impact potentiel de la remarque formulée ci-dessous, correspond au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable des actions à émettre en contrepartie.

Un des biens constituant l'apport est grevé d'une hypothèque et d'un mandat hypothécaire à hauteur respectivement de 27.500€ et 385.000€ en couverture d'une dette qui ne fait pas partie de l'apport.

La rémunération réelle consiste en 4 actions avec droit de vote, sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/quatre centième (1/400ème) du capital, libérées à concurrence de cent pour cent (100 %).

Concernant l'émission d'actions

Etant entendu que l'apporteur est in fine l'actionnaire unique de la société bénéficiaire, sur la base de notre examen évaluation des données comptables et financières contenues dans le rapport spécial de l'organe d'administration, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que ces données, qui comprennent la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires, ne sont pas fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'assemblée générale extraordinaire appelée à voter pour cette proposition.

No fairness opinion

Conformément à l'article 7:197 et l'article 7:179 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”).

Autre point

Comme les pièces et informations requises ne nous ont pas été transmis dans les délais requis, nous n'avons pas été en mesure de transmettre le rapport à la Société dans les délais requis. Ce retard n'a toutefois exercé aucun impact significatif sur notre contrôle.

Responsabilité de l'organe d'administration relative à

- l'apport en nature

L'organe d'administration est responsable :

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

- l'émission d'actions

L'organe d'administration est responsable de :

- la justification du prix d'émission ; et*
- la description des conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires.*

Responsabilité du commissaire relative à

- l'apport en nature

Le commissaire est responsable :

- d'examiner la description fournie par l'organe d'administration 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 au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable des actions à émettre en contrepartie ;*
- de mentionner la rémunération réelle attribuée en contrepartie de l'apport.*

- l'émission d'actions

Le commissaire est responsable de formuler une conclusion sur le fait de savoir si :

- les données comptables et financières – contenues dans le rapport spécial de l'organe d'administration qui comprend la justification du prix d'émission et les conséquences sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires – sont fidèles et suffisantes dans tous leurs aspects significatifs pour éclairer l'assemblée générale extraordinaire appelée à voter pour cette proposition.*

Limitation à l'utilisation de ce rapport

Ce rapport a été établi en vertu de l'article 7:197 et de l'article 7:179 CSA dans le cadre de l'apport en nature présenté aux actionnaires et ne peut être utilisé à d'autres fins ».

VOTE.

Ces rapports sont approuvés à l'unanimité par l'assemblée.

2- Décision d'augmentation de capital par apport en nature.

L'assemblée décide d'augmenter le capital à concurrence d'un million cent onze mille neuf cent quatorze euros (1.111.914,00 €), par l'apport par la société à responsabilité limitée « E&S HOLDING », ayant son siège à 4020 Liège, Boulevard Frankignoul, 8, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège (division Liège) sous le numéro 0806.262.614, d'immeubles ci-après décrits, pour le porter de sept cent quatre-vingt mille euros (780.000,00 €) à un million huit cent nonante-et-un mille neuf cent quatorze euros (1.891.914,00 €), par la création de quatre (4) actions nouvelles, sans mention de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux résultats de la société à partir de leur création.

VOTE.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

3- Réalisation de l'apport.

Ensuite de la résolution qui précède, la société à responsabilité limitée E&S HOLDING, déclare faire apport à la présente société des biens ci-après décrits, destinés totalement à usage commercial :

DESCRIPTION DES BIENS

I. Ville d'Eupen – première division

1) Le tréfonds d'une station-service sis Rue de Herbesthal, numéro 267, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section B numéro 0001KP0002, d'une superficie de mille six cent vingt-quatre (1.624) mètres carrés.

Le bien est repris comme suit dans le dernier titre transcrit, étant l'acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, dont question à l'origine de propriété :

« Ville d'Eupen division 1 (Eupen) – 63023

a) le tréfonds d'une station-service sise rue de Herbesthal 267, cadastré section B, numéro 0001 K P0002 pour 1.624 mètres carrés.

(...) ».

Il est précisé que le bien est grevé d'un droit de superficie au profit de la société anonyme TOTAL BELGIUM en vertu d'un acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du huit juin deux mil quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le dix juin suivant, dépôt numéro 2026.

Estimé à quatre-vingt-neuf mille neuf cent un euros quarante-cinq cents (89.901,45 €).

2) Une salle d'exposition sise Rue de Herbesthal, numéro 265 D, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section B numéro 0001WP0000, d'une superficie de deux mille cent dix (2.110) mètres carrés.

Le bien est repris comme suit dans le dernier titre transcrit, étant l'acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, dont question à l'origine de propriété :

« Ville d'Eupen division 1 (Eupen) – 63023

(...)

b) un hall avec terrain sis rue de Herbesthal 265 D cadastré section B, numéro 0001 W P0000 pour 2.110 mètres carrés.

(...) ».

Estimé à trois cent nonante-neuf mille trois cent quatre-vingt-neuf euros vingt-trois cents (399.389,23 €).

3) Une cabine électrique sise Rue de Herbesthal, numéro 267 +, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section B numéro 0001PP0000, d'une superficie de onze (11) mètres carrés.

Le bien est repris comme suit dans le dernier titre transcrit, étant l'acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, dont question à l'origine de propriété :

« Ville d'Eupen division 1 (Eupen) – 63023

(...)

c) une cabine électrique avec terrain sise rue de Herbesthal 267 + cadastrée section B, numéro 0001 P P0000 pour 11 mètres carrés. ».

Estimé à vingt mille huit cent vingt-et-un euros trente-deux cents (20.821,32 €).

4) Un parking sis Herbesthaler Strasse, numéro 265 +, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section B numéro 0022G2P0000, d'une superficie de deux mille cinq cent (2.500) mètres carrés.

Le bien est repris comme suit dans le dernier titre transcrit, étant l'acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, dont question à l'origine de propriété :

« Commune d'Eupen – division 1 – 63023

Parking sis Herbesthaler Strasse 265+, cadastré section B numéro 0022 B 2 P0000 pour 2.500 mètres carrés.

Tel que ce bien a fait l'objet d'un plan de mesurage ci-joint du géomètre Flas à Henri-Chapelle en date du 15 janvier 2021 et est repris sous lot A liseré vert, lequel plan est repris sous le numéro de référence 63023/10341 dans la base de données du cadastre. Ce plan n'a pas été modifié depuis, comme les parties le confirment par les présentes.

L'identifiant parcellaire de ce bien est le suivant : B 0022 G 2 P0000. »

Estimé à cent quatre-vingt-sept mille cinq cent cinquante-huit euros (187.558,00 €).

5) Un/sixième indivis dans une cour sise Herbesthaler Strasse, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section B numéro 0001TP0000, d'une superficie de neuf cent quarante-deux (942) mètres carrés.

Le bien est repris comme suit dans le dernier titre transcrit, étant l'acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, dont question à l'origine de propriété :

« Commune d'Eupen – division 1 – 63023

La moitié indivise du tiers indivis (1/3) soit un/sixième (1/6) indivis d'une bande d'accès sise rue de Herbesthal, cadastrée section B, numéro 0001TP0000 pour 942 mètres carrés.

Ce bien est placé sous le régime de la copropriété indivise et forcée comme accessoires des biens anciennement cadastrés sous les numéros 1/N, 22/B/2, 1/M et 1/L, actuellement cadastrés 1/V, 22/B/2, 1/X et 1/X et 1/S ».

Estimé à dix-sept mille cinquante euros (17.050,00 €).

II. Commune de Malmedy – troisième division – précédemment Geromont

6) Le tréfonds d'un garage-atelier sis Route de Waimes, numéro 117, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section E numéro 0073RP0001, d'une superficie de cinq mille sept cent septante-deux (5.772) mètres carrés.

Le bien est repris comme suit dans le dernier titre transcrit, étant l'acte reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, et Maître Stéfan LILIEN, Notaire à Verviers, en date du vingt-quatre décembre deux mil quatorze, dont question à l'origine de propriété :

« COMMUNE DE MALMEDY / 3 D.C. / GEROMONT

Une parcelle de terrain sise route de Waimes, numéro 117, cadastrée section E numéro 73/R, pour une contenance de cinq mille sept cent septante-deux mètres carrés.

A l'exclusion des constructions y érigées, propriété de la société anonyme KBC IMMOLEASE. »

Il est précisé que le bien est grevé d'un droit de superficie au profit de la société anonyme KBC IMMOLEASE en vertu d'un acte reçu par Maître Erwin MARAITE, Notaire à Malmedy, en date du neuf octobre deux mil sept, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le six novembre suivant, dépôt numéro 4443.

Estimé à trois cent nonante-sept mille cent nonante-quatre euros (397.194,00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

En ce qui concerne les biens sub. 1) à 3) :

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").

Il y a plus de trente ans, les biens appartenait à la société anonyme IMMOBILIERE 2000 pour les avoir acquis par apport de Monsieur SCHYNS Paul Nicolas, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc ANGENOT, Notaire à Welkenraedt, en date du vingt-trois novembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le deux décembre suivant, volume 3134, numéro 19.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du huit juin deux mil quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le dix juin suivant, dépôt numéro 2026, la société anonyme IMMOBILIERE 2000 a consenti sur le bien sub. 1) un droit de superficie à la société anonyme TOTAL BELGIUM et ce, pour une durée de vingt (20) ans ayant pris cours le premier août deux mil onze. Ledit droit de superficie ayant été prorogé en vertu de la convention pour une période de quinze (15) années entières et consécutives soit jusqu'au premier août deux mil vingt-six.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du vingt-quatre août deux mil seize, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le vingt-six août suivant, dépôt numéro 3275, la société anonyme IMMOBILIERE SCHYNS a été constituée par voie de scission de la société anonyme IMMOBILIERE 2000 et lesdits biens ont été apportés parmi d'autres à la société nouvellement constituée.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique d'Eupen le quinze mars suivant, dépôt numéro 00759, la société anonyme IMMOBILIERE SCHYNS a vendu lesdits biens à la société à responsabilité limitée E&S HOLDING.

En ce qui concerne le bien sub. 4) :

Il y a plus de trente ans, le bien appartenait au SERVICE PROMOTION INITIATIVES EN PROVINCE DE LIÈGE – SPI +.

Aux termes d'un acte reçu par le Comité d'acquisition d'immeubles à Liège en date du vingt décembre deux mil six, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le onze janvier deux mil sept, dépôt numéro 00115, SERVICE PROMOTION INITIATIVES EN PROVINCE DE LIÈGE – SPI + a vendu ledit bien à la société anonyme GARAGE P. SCHYNS EUPEN.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LILIEN, Notaire à Eupen, en date du vingt-quatre juillet deux mil vingt, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique d'Eupen le trois août suivant, dépôt numéro 01915, la société anonyme GARAGE P. SCHYNS EUPEN a été absorbée par voie de fusion par la société anonyme P. SCHYNS VERVIERS-EUPEN, constituée sous la dénomination « GARAGE P. SCHYNS VERVIERS ».

Aux termes d'un acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique d'Eupen le quinze mars suivant, dépôt numéro 00759, la société anonyme GARAGE P. SCHYNS VERVIERS a vendu ledit bien à la société à responsabilité limitée E&S HOLDING.

En ce qui concerne le bien sub. 5) :

Il y a plus de trente ans, le bien appartenait à la société anonyme GARAGE P. SCHYNS EUPEN pour l'avoir acquis par apport de Monsieur SCHYNS Paul Nicolas aux termes d'un acte reçu par Maître Roger ZIMMERMAN, Notaire à Montzen, en date du trois août mil neuf cent nonante, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le vingt-huit août suivant, volume 2875, numéro 27.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du dix-sept février deux mil seize, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le dix-huit février suivant, dépôt numéro 00665, la société anonyme GARAGE P. SCHYNS EUPEN a vendu un/tiers (1/3) dans ledit bien à la société anonyme DISCAR EUMA.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique d'Eupen le quinze mars suivant, dépôt numéro 00759, la société anonyme DISCAR EUMA a vendu la moitié du tiers indivis soit un/sixième (1/6ème) dans ledit bien à la société à responsabilité limitée E&S HOLDING.

En ce qui concerne le bien sub. 6) :

En ce qui concerne la partie dudit bien anciennement cadastrée section E numéro 73/B, il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur BODARWE Clément Joseph Jean Marie pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph CEREXHE, Notaire à Malmedy, en date du trente-et-un mai mil neuf cent septante-et-un, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le quatorze juin suivant, volume 1560, numéro 66.

Aux termes d'un acte d'échange reçu par Maître André MATHIEU, Notaire à Malmedy, en date du vingt-cinq octobre mil neuf cent nonante, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le onze décembre suivant, volume 2897, numéro 14, ledit bien a été attribué à Madame BODARWE Marie Françoise.

En ce qui concerne la partie dudit bien anciennement cadastrée section E numéro 98/C, il y a plus de trente ans, le bien appartenait à Monsieur SEREXHE Ernest Jean et son épouse, Madame PIERRY Marie Jeanne pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître José REMION, Notaire à Malmedy, en date du vingt-neuf décembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le seize janvier suivant, volume 1662, numéro 24.

Madame PIERRY Marie est décédée le vingt-quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq. Sa succession a été recueillie par son époux, Monsieur SEREXHE Ernest à concurrence de la totalité en usufruit et par ses deux filles, Madame SEREXHE Eliane Henriette Elisabeth et Madame SEREXHE Anneliese Josepha Olga, chacune à concurrence d'une moitié en nue-propriété.

Aux termes d'un acte reçu par Maître André MATHIEU, Notaire à Malmedy, en date du dix mai mil neuf cent nonante-trois, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le premier juin suivant, volume 3092, numéro 19, Monsieur SEREXHE Ernest, Madame SEREXHE Eliane et Madame SEREXHE Anneliese ont vendu ledit bien à Monsieur BLAISE Charles Gaspard et son épouse, Madame BODARWE Marie.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Erwin MARAITE, Notaire à Malmedy, en date du dix-neuf avril deux mil six, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le neuf mai suivant, dépôt numéro 2073, Monsieur BLAISE Charles et son épouse, Madame BODARWE Marie, ont vendu ledit bien dans son ensemble à la société à responsabilité limitée P.S.M. VISE.

Aux termes d'un acte reçu le même jour par Maître Erwin MARAITE, Notaire à Malmedy, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le neuf mai suivant, dépôt numéro 2074, la société à responsabilité limitée P.S.M. VISE a fait éléction de command au profit de la société civile ayant adopté la forme d'une société anonyme P.E.B.A.T.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Erwin MARAITE, Notaire à Malmedy, en date du neuf octobre deux mil sept, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le six novembre suivant, dépôt numéro 4443, la société anonyme P.E.B.A.T. a concédé sur ledit bien un droit de superficie à titre gratuit, pour une durée de vingt (20) années prenant cours à la date de l'acte pour expirer de plein droit le neuf octobre deux mil vingt-sept, au profit de la société anonyme KBC IMMOLEASE, constituée sous la dénomination « KBC VENDOR LEASE, act ».

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, et Maître Stéfan LILIEN, Notaire à Verviers, en date du vingt-quatre décembre deux mil quatorze, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique de Verviers le cinq janvier deux mil quinze, dépôt numéro 00018, la société anonyme P.E.B.A.T. a vendu ledit bien à la société à responsabilité limitée E&S HOLDING.

PROPRIETE ET JOUISSANCE

La société aura la propriété desdits biens à compter de ce jour et elle en aura également la jouissance à compter de ce jour par la perception des loyers.

La société déclare avoir parfaite connaissance de la situation locative desdits biens et dispense le Notaire soussigné de la reproduire aux présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

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").

1) La société prendra lesdits biens dans leur état actuel tels qu'ils se comportent et se poursuivent, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni aucune réduction du prix ci-après fixé, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour vices de constructions apparents ou cachés, vétusté ou autre cause, soit pour mauvais état des bâtiments, défaut d'entretien ou de réparation, soit pour cause de mitoyenneté ou de non mitoyenneté des murs et clôtures, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle même si elle excède plus d'un vingtième devant faire le profit ou la perte de la société, sans recours contre l'apporteur.

2) La société souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, pouvant grever lesdits biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe à ses frais, risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits que ceux fondés en titres réguliers non prescrits ou sur la loi.

Pour le surplus, l'apporteur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant lesdits bien et que, personnellement, il n'en a concédé aucune et qu'il décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

3) A dater de ce jour, la société paiera et supportera toutes taxes et impositions généralement quelconques auxquelles lesdits biens peuvent ou pourront être assujettis ainsi que les charges communes y afférentes.

4) La société prendra toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Son attention a été attirée sur le fait que l'apporteur ne peut garantir que lesdits biens resteront assurés par son contrat pendant une durée déterminée.

L'attention de la société a été spécialement attirée par le Notaire soussigné sur la nécessité d'une couverture contre l'incendie des immeubles objet des présentes et de son intérêt à s'assurer à partir de ce jour.

5) Les compteurs, conduites, appareils et autres installations n'appartenant pas à l'apporteur sont exclus du présent apport et réservés à qui de droit.

La société devra reprendre à dater de ce jour tous les contrats concernant l'abonnement aux services des eaux, gaz, électricité et autres services publics et en paiera les redevances, locations de compteur et consommation.

6) L'apporteur garantit que les biens objets des présentes ne sont grevés d'aucun droit de préemption ou de préférence, d'aucune option d'achat ou d'aucun droit de réméré, à l'exception de ce qui est précisé ci-dessous.

Il est toutefois précisé que le bien sub. 1) est grevé d'un droit de superficie dont question à l'origine de propriété au profit de la société anonyme TOTAL BELGIUM en vertu d'un acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du huit juin deux mil quinze, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le dix juin suivant, dépôt numéro 2026.

A ce sujet, la société anonyme TOTAL BELGIUM a déclaré, par mail daté du seize décembre deux mil vingt-quatre, notamment ce qui suit :

« (...) Nous accusons réception de vos courriels des 9 et 13 décembre concernant l'augmentation de capital envisagée de la société DISCAR EuMa, par apport de l'ensemble immobilier incluant le tréfond du terrain sur lequel la station, de la route de Herbesthal à Eupen, est établie en vertu d'un droit de superficie, découlant de la convention du 31 août 2010 et confirmé par l'acte authentique du 8 juin 2015.

Dans ce cadre spécifique, nous confirmons notre accord pour renoncer au droit de préemption prévu à l'article 8 de la convention du 31 août 2010, en faveur de la société DISCAR EuMa, et ce, uniquement dans le cadre de l'opération que vous décrivez, et à la condition que cette dernière respecte bien le contenu de cette convention/acte.

Nous tenons toutefois à préciser que cette renonciation est strictement limitée à l'opération mentionnée dans votre courriel du 9 décembre et qu'elle ne saurait en aucun cas être interprétée comme une renonciation générale à notre droit de préemption pour des transactions futures éventuelles. (...). ».

Il est également toutefois précisé que le bien sub. 6) est grevé d'un droit de superficie dont question à l'origine de propriété au profit de la société anonyme KBC IMMOLEASE en vertu d'un acte reçu par Maître Erwin MARAITE, Notaire à Malmedy, en date du neuf octobre deux mil sept, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le six novembre suivant, dépôt numéro 4443.

A ce sujet, la société anonyme KBC IMMOLEASE a déclaré, par mail daté du dix-sept décembre deux mil vingt-quatre, notamment ce qui suit :

« (...) Nous confirmons par la présente notre accord sur l'apport par la société à responsabilité limitée E&S HOLDING à la société à responsabilité limitée "DISCAR EuMa de la propriété suivante : Commune de Malmedy - troisième section - anciennement Geromont
Un garage-atelier situé Route de Waimes, 117, cadastré selon l'extrait récent de la matrice cadastrale, section E numéro 0073RP0001, d'une superficie de cinq mille sept cent soixante-douze (5.772) mètres carrés, grevé d'un droit de superficie en faveur de KBC Immolease, à la condition que toutes les conditions du droit de superficie en faveur de KBC Immolease conformément à l'acte de propriété signé le 09.10.2007 devant Maître E. Mariate soient intégralement maintenues.
Nous renonçons à notre droit de préemption une fois pour cette transaction et conservons notre droit de préemption pour les transactions ultérieures. ».

CONDITIONS SPECIALES

En ce qui concerne les biens sub. 1) à 3) :

Le titre de propriété de l'apportant, étant l'acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, stipule notamment ce qui suit :

« Conditions spéciales relatives aux biens vendus par la société « Immobilière Schyns »
Il est tout d'abord précisé pour la compréhension des conditions spéciales ci-après que par acte du Notaire Lilien à Eupen en date du 24 août 2016, la société « s.a. Immobilière 2000 » a été scindée par constitution de la société
« Immobilière Schyns ». D'autre part, par acte du Notaire Lilien à Eupen en date du 24 juillet 2020, la société « Garage P. Schyns Eupen », anciennement dénommée « Garage P. Schyns », a été absorbée par la société « P. Schyns Verviers-Eupen ». Enfin, le hall avec terrain sis rue de Herbesthal 265 D cadastré section B numéro 0001 W P0000, bien vendu aux présentes, formait le numéro cadastral 1 N avec le hall rue de Herbesthal 265 C (vendu à la société « Discar Eu Par acte du Notaire Lilien à Eupen en date du 17 février 2016).

Le hall avec terrain sis rue de Herbesthal 265 D cadastré section B numéro 1 W P0000 pour une superficie de 2.110 mètres carrés bénéficie d'une servitude de passage. En effet, l'acte du Notaire Lilien du 17 février 2016, susdit, contenant vente à la société « Discar Eu Ma » d'une part, du hall avec terrain sis rue de Herbesthal 265 C par la société « S.A. Immobilière 2000 » et d'autre part, d'un tiers indivis d'une bande d'accès de 942 mètres carrés par la société « Garage P. Schyns Eupen » contient la clause suivante : « le chemin d'accès cadastre section B numéro 1 T P0000, dont le tiers indivis fait l'objet de la présente vente, est placé sous le régime de la copropriété indivise et forcée comme accessoire des biens cadastrés numéros 1 N, 22 B 2, 1 M et 1 L propriété des sociétés « Immobilière 2000 », « Garage P. Schyns Eupen » et « Discar Eu Ma ». Ce chemin d'accès est grevé d'une servitude de passage à pied et tous véhicules au profit des biens cadastrés numéros 1 N, 22 B 2, 1 M et 1 L et devra toujours être libre de tout objet ou véhicule, son entretien se faisant à frais communs. ».

En ce qui concerne le bien sub. 4) :

Le titre de propriété de l'apportant, étant l'acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, stipule notamment ce qui suit :

« Conditions spéciales relatives à la vente par la société anonyme « P. Schyns Verviers-Eupen »

Dans l'acte de vente par S.P.I. + à la société anonyme « Garage P. Schyns Eupen » du 20 décembre 2006 dont question à l'origine de propriété. il est notamment stipulé les clauses spéciales ci-après littéralement reproduites :

« Préambule Dans le but d'éclairer l'interprétation de leur convention, les parties se déclarent

entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré Comme partie intégrante de la susdite convention. Par cette cession immobilière, la S.P.I. + poursuit essentiellement le développement économique de la province de Liège, par la création d'une nouvelle unité économique stable (industrielle, artisanale, commerciale ou de services) ou sociale stable. C'est dans ce but essentiel et exclusif que la S.P.I. + a acquis le bien et qu'elle le cède à l'acquéreur choisi par elle. L'acquéreur s'engage formellement et expressément à donner au bien L présentement vendu l'affectation économique ou sociale voulue comme un élément constitutif de la convention.

Pour réaliser l'objectif économique poursuivi par la S.P.I. +, l'acquéreur contracte six obligations considérées comme essentielles par les parties :

1. L'obligation d'assurer l'affectation économique ou sociale du bien. Par affectation économique ou sociale, les parties entendent toute activité d'ordre industriel, artisanal, commercial, de services et d'ordre social. Sont cependant exclues de la notion d'activité économique ou sociale au sens de la convention (les activités suivantes étant exemplatives et non limitatives) : l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et d'établissements similaires, la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie des lieux à titre d'habitation, étant entendu que cette exclusion ne concerne pas le logement justifié par la sécurité et l'exploitation de l'entreprise (conciergerie ou gérant), toutes autres affectations inconciliables avec les objectifs et l'objet social de la SPI + dont l'acquéreur a pris connaissance.
2. L'obligation d'édifier sur le bien, dans un délai déterminé, un ensemble de bâtiments conformes au plan d'implantation soumis à la SPI +, ces bâtiments étant destinés à l'activité économique ou sociale projetée par l'acquéreur.
3. L'obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur.
4. L'obligation de maintenir une activité économique ou sociale déterminée conforme à celle présentée spécifiquement à la SPI + par le candidat acquéreur.
5. L'obligation d'occuper un minimum de personnes dans la nouvelle unité économique ou sociale.
6. L'obligation de consentir dans la réalisation de l'activité prévue un minimum d'investissements.

L'étendue, les modalités et la sanction de ces six obligations essentielles seront précisées ci-après.

Article deux : Le bien faisant l'objet de la présente vente est gravé d'une affectation économique ou sociale. celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie parla SPI +. La notion d'affectation économique ou sociale a été précisée dans le préambule. L'interdiction de donner partiellement ou en totalité au bien une autre affectation. est absolue, sauf ce qui est précisé ci-après.

Article trois : L'acquéreur s'engage à édifier sur le bien faisant l'objet de la présente convention dans un délai de deux ans un ensemble de bâtiments conformes au plan d'implantation du 10 mai 2006 et approuvé par la SPI +. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente. 8an prescriptions urbanistiques particulières. la zone de recul pour les constructions est de dix mètres (10 m) par rapport à la voirie et de six mètres (6 m) par rapport aux voisins. Les zones de recul seront verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage. Les zones de recul peuvent être utilisées afin d'y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d'accès ; elles peuvent également faire l'objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public. Les zones de stockages extérieures sont localisées au moins à quinze mètres (15 m) à partir de la limite de propriété en façade avant; elles sont invisibles depuis la voirie et les parcelles voisines. Sans préjudice au droit pour la SPI + d'exercer la faculté de rachat visée à l'article 7, la SPI + pourra, en cas d'inexécution de cette obligation considérer la vente comme résolue de plein droit, et sans mise en demeure préalable. En cas de résolution de la vente. la SPI + n'est tenue qu'au remboursement du prix, tel que stipulé à l'article 1, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. L'acquéreur sera tenu de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. La SPI + ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'acquéreur et sera libre de conserver le cas échéant, ces améliorations.

Article quatre : L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc. Il s'engage à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties de la parcelle.

Article cinq : L'acquéreur s'engage :

- a) à exploiter dans l'immeuble à ériger sur le terrain vendu, l'activité définie par les parties, de la manière suivante: atelier de réparation de carrosserie, pièces de rechange, atelier mécanique. Elle devra être conforme à la description plus détaillée qui en a été donnée par l'acquéreur dans sa lettre du 2 mai 2006 dans le mesure où les termes de cette lettre ont été expressément acceptés par le

Bureau Exécutif de la SPI + en sa séance du 19 mai 2006. Cette activité devra être pleinement exercée dans le même délai de deux ans stipulé à l'article 3. L'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant, est tenu de demander l'autorisation préalable à la SPI + pour tout changement significatif de l'activité exercée sur le bien vendu ou en cas de cessation totale ou partielle de cette activité. Cet engagement constitue une obligation essentielle du contrat. La SPI + peut, le cas échéant, autoriser l'exercice d'une activité nouvelle et/ou renoncer à la sanction prévue par le contrat. Cette autorisation exceptionnelle et cette renonciation ne se présument pas et doivent faire l'objet d'une décision expresse de la SPI +.

b) à occuper, en permanence, à temps plein ou équivalent temps plein, dans la nouvelle unité économique un minimum de trois personnes.

0) à consentir dans la réalisation de l'activité prévue des investissements pour un montant minimum de six cent mille euros (600.000 EUR).

Article six : L'acquéreur pourra céder tout ou partie du bien vendu, en faire apport, le donner en location ou en transférer de toute autre manière la propriété, l'usage ou la jouissance, avec l'accord préalable et écrit de la SPI + et sous la condition d'imposer au nouvel utilisateur du bien, le respect intégral de la présente convention. La SPI + refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des objectifs définis au préambule de la présente convention et en fonction des objectifs généraux poursuivis par elle. La SPI + se réserve notamment le droit de contrôler si l'activité prévue par le cessionnaire ou le locataire ou tout autre utilisateur nouveau, ne risque pas de porter atteinte à la salubrité du parc industriel au sein duquel est intégré le bien vendu et si cette activité s'intègre le cas échéant, dans le programme d'implantation poursuivi sur ce site. Le contrat passé entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien devra obligatoirement stipuler l'engagement du nouvel utilisateur au bénéfice de la SPI + de respecter toutes les clauses de la présente convention, à savoir les articles 2 à 7. Ces clauses devront être intégralement reproduites dans la convention. Une copie de cette convention devra être soumise à la SPI + sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation du présent article, l'acquéreur initial reste solidairement tenu de toutes les obligations du contrat en cas de manquement par le cessionnaire à ces obligations. Le SPI + dispose en tout temps et sans aucune limitation de durée d'un droit de préférence en cas de vente par l'acquéreur, pour quelque motif que ce soit, de tout ou partie du bien non bâti acquis ce jour. L'acquéreur aura l'obligation de faire une demande écrite par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception en ce:» sens à la SPI + qui aura un délai de trente jours calendrier pour y répondre. Passé ce délai, la SPI + sera censée abandonner l'exercice de son droit. Sans préjudice au droit pour la SPI + d'exercer la faculté de rachat visée à l'article ci-dessous, l'acquisition du terrain se fera à un prix ne pouvant dépasser le prix au mètre carré en vigueur dans le parc au moment de la revente. Si la SPI + n'exerce ni son droit de préférence, ni sa faculté de rachat, le prix de vente du terrain à Un tiers ne pourra en aucun cas, être supérieur au mètre carré en vigueur dans le parc au moment de la revente. Ce droit de préférence et cette limitation de prix sont réservés à la SPI + afin d'empêcher toute spéculation sur les terrains des parcs d'activités économiques aménagés par la SPI +.

Article sept : En cas de cessation de l'activité économique ou de non-respect des clauses énumérées sous les articles 2 à 6, la SPI + peut, après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois, précéder au rachat de l'immeuble. Le rachat du terrain s'effectue au prix de la vente initiale adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Dans l'hypothèque où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectue à cette dernière valeur. Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique à l'exclusion des immeubles par destination ou des meubles, sont rachetés à la valeur vénale. Si la valeur vénale est supérieure au prix de revient comptabilisé diminué des amortissements admis en matière d'impôts sur le revenu, le rachat s'effectue à ce dernier prix.

La valeur vénale et le prix de revient sont déterminés par le Comité d'Acquisition.

Article huit : Tout travail de nature à modifier le niveau du terrain faisant l'objet de la présente vente ne pourra être effectué par l'acquéreur sans l'autorisation préalable de la SPI +.

Article neuf : L'acquéreur s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien vendu que des enseignes ou panneaux publicitaires destinés à renseigner sa raison sociale, son nom ou les produits fabriqués ou vendus par lui. L'installation de cette publicité sera soumise à l'accord préalable de la SPI +. »

Par courrier en date du 8 mars 2021, adressé au Notaire soussigné, la SPI + a complété ces conditions par les clauses suivantes :

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

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

- imposer le respect intégral des clauses du contrat initial au nouvel utilisateur du bien ;
- en cas de division du bien, fournir à la SPI gratuitement un plan de mesurage, conformément aux directives de la SPI en vigueur à ce moment-là ;
- payer la SPO des frais d'analyse du dossier, dont le tarif est de 1.510 EUR HTVA pour toute cession à des tiers et 535 EUR HTVA pour les dossiers de location à des tiers, à indexer suivant l'indice des prix à la consommation.

Toute autre occupation ne pourra s'envisager que moyennant l'autorisation écrite et préalable de la SPI ; le contrat d'occupation devra alors reprendre les conditions particulières de l'acte. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait à cette disposition, en donnant le bien en location, en tout ou en partie, ou en transférant de toute autre manière l'usage ou la jouissance, sans autorisation préalable et expresse de la SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'une indemnité au contrevenant. Cette indemnité – qui serait réclamée par courrier recommandé – serait calculée comme suit : superficie du bien loué x 107 EUR à indexer selon l'indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l'infraction.

(...) ».

Par courrier en date du dix-sept décembre deux mil vingt-quatre, adressé au Notaire soussigné, la SPI + a complété ces conditions par les clauses suivantes :

« a) L'obligation d'exercer l'activité économique suivante : atelier de réparation de carrosserie, pièces de rechange, atelier mécanique, exercée par DISCAR EuMa.

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

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

- imposer le respect intégral des clauses du contrat initial au nouvel utilisateur du bien ;
- en cas de division du bien, fournir à SPI gratuitement un plan de mesurage, conformément aux directives de SPI en vigueur à ce moment-là ;
- payer à SPI des frais d'analyse du dossier, dont le tarif est de 1.550 EUR HTVA pour toute cession à des tiers SANS changement d'activité ou 3.500 EUR HTVA avec changement d'activité et 600 EUR HTVA pour les dossiers de location à des tiers, à indexer suivant l'indice des prix à la consommation.

Toute autre occupation ne pourra s'envisager que moyennant l'autorisation écrite et préalable de SPI ; le contrat d'occupation devra alors reprendre les conditions particulières de l'acte. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait à cette disposition, en donnant le bien en location, en tout ou en partie, ou en transférant de toute autre manière l'usage ou la jouissance, sans autorisation préalable et expresse de SPI, celle-ci pourrait imposer le paiement d'

une indemnité au contrevenant. Cette indemnité - qui serait réclamée par courrier recommandé - serait calculée comme suit : superficie du bien loué x 125 EUR à indexer selon l'indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l'infraction.

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

d) L'obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc. L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc. Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien.

(...). ».

En ce qui concerne le bien sub. 5) :

Le titre de propriété de l'apportant, étant l'acte reçu par Maître Renaud LILIEN, Notaire à Eupen, en date du neuf mars deux mil vingt-et-un, stipule notamment ce qui suit :

« Conditions spéciales relatives à la vente par la société anonyme « DISCAR Eu Ma »

L'acte de vente susdit du 17 février 2016 reçu par le Notaire Lilien, contenant vente par les sociétés « s.a. Immobilière 2000 » et « Garage P. Schyns Eupen » à la société anonyme « Discar Eu Ma », contient notamment les conditions suivantes :

« A. En ce qui concerne la vente par la société « Garage P. Schyns Eupen » du tiers indivis dans le bien cadastre section B numéro 1 T P0000, l'acte du Notaire Lilien à Eupen du 8 juin 2015, contenant concession d'un droit de superficie jusqu'au 31 juillet 2031. par la société « Immobilière 2000 » à la société « Total Belgium » à Bruxelles à propos de la station-service sise route de Herbesthal 267 contient la clause suivante :

"Le propriétaire du fonds concède, pour sa part, à Total. pour la durée de la présente convention, un droit de passage sur les parcelles contigües de la parcelle louée au profit du bien loué (parcelle délimitée en rouge sur le plan annexé) et du bâtiment y construit. L'assiette de cette servitude est figurée par les zones hachurées en bleu sur le plan annexé. Ce droit de passage sera utilisé notamment au profit de l'approvisionnement par camion de la station et au profit de la clientèle poids lourds de la station et, de manière générale, par tout moyen de transport, non seulement par Total mais aussi par ses ayants droit, personnel, fournisseurs et autres personnes. Il est interdit à Total ou ses ayants droit, personnel, fournisseurs ou autres personnes du fonds dominant de placer ses véhicules ou autres objets ou marchandises sur la servitude, pour un usage autre que celui nécessaire à l'accès ou l'approvisionnement de la station, afin de ne pas bloquer ce dernier. Le propriétaire du fonds déclare donner ce droit de passage à titre gratuit et pour la durée de la convention."

B. Le chemin d'accès cadastré section B numéro 1 T P0000 dont le tiers indivis fait l'objet de la présente vente. est placé sous le régime de la copropriété indivise et forcée comme accessoire des biens cadastrés numéros 1 N, 22 B 2, 1 M et 1 L, propriété des sociétés « Immobilière 2000 », « Garage P. Schyns Eupen » et « Discar EuMa ». Ce chemin d'accès est grevé d'une servitude de passage à pied et tous véhicules au profit des biens cadastrés numéros 1 N, 22 B 2, 1 M et 1 L et devra toujours être libre de tout objet ou véhicule, son entretien se faisant à frais communs.

Il est précisé que ce chemin d'accès est déjà grevé d'une servitude de passage, telle que reprise dans l'acte de bail de superficie du Notaire Angenot à Welkenraedt. du 3 juillet 1995, transcrit au bureau des hypothèques de Malmedy le 10 juillet suivant volume 3264, numéro 34, intervenu entre la société anonyme « Garage P. Schyns » de Moresnet et la société anonyme « Immobilière 2000 » à Eupen. définie sur le plan dressé par le géomètre Josten en date du 19 octobre 1993. Ce bail de superficie a été constitué pour une durée de cinquante ans, se terminera le 2 avril 2045. ».

En ce qui concerne le bien sub. 6) :

Le titre de propriété de l'apportant, étant l'acte reçu par Maître Michel HUBIN, Notaire à Liège, et Maître Stéfan LILIEN, Notaire à Verviers, en date du vingt-quatre décembre deux mil quatorze, stipule notamment ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES.

1) L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance du droit de superficie concédé par le vendeur à

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").

titre gratuit sur ledit bien, au profit de la société anonyme KBC VENDOR LEASE, actuellement dénommée KBC IMMOLEASE, pour une durée de vingt années prenant cours le neuf octobre deux mil sept pour expirer de plein droit le neuf octobre deux mil vingt-sept, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Erwin MARAITE, de Malmedy, en date du neuf octobre deux mil sept.

Il s'engage à en respecter les clauses et conditions.

2) A l'acte reçu par le Notaire Erwin MARAITE, de Malmedy, en date du dix-neuf avril deux mil six, transcrit au bureau des Hypothèques de Malmedy, le neuf mai suivant sous le numéro 2073, il est notamment stipulé ce qui suit :

« La partie acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance du fait que les époux Charles BLAISE-BODARWE ont planté sur leur propriété voisine cadastrée sous le numéro 73/G un érable et ce à une distance de plus de trois mètres de la limite de leur propriété. La partie acquéreuse déclare avoir pris connaissance de la zone de dépassement autorisé pour les branches du dit érable, telle qu'elle figure reprise au plan susvanté et marqué expressément son accord irrévocable à ce sujet et ce pour une durée illimitée. »

Il est également stipulé ce qui suit :

« AUTORISATION DE VENDRE - DROIT DE PREEMPTION.

L'acte de concession du droit de superficie à titre gratuit au profit de la société anonyme KBC VENDOR LEASE (actuellement dénommée KBC IMMOLEASE) fait notamment interdiction au vendeur de vendre ledit bien sans l'accord écrit et préalable du superficiaire et confère au superficiaire un droit de préemption en cas de vente dudit bien.

Dans un courrier daté du dix-huit décembre deux mil quatorze, le superficiaire, la société anonyme KBC IMMOLEASE, a précisé ce qui suit :

« Accord avec :

- renoncement à notre engagement de poursuite de location par PEBAT
- transfert du terrain
- renoncement unique de notre droit de préemption moyennant maintien intégral de toutes les conditions du droit de superficie de KBCIL. »

Comme précisé précédemment, la société anonyme KBC IMMOLEASE a confirmé son accord quant à la présente opération par mail daté du dix-sept décembre deux mil vingt-quatre.

La société est subrogée aux droits et obligations qui en résultent pour autant qu'ils soient toujours d'application et concernent les biens apportés.

SITUATION HYPOTHECAIRE

L'apportant déclare que les biens sont quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques.

SITUATION URBANISTIQUE

1) Mentions et déclarations imposées par les articles D.IV.99 et 100 du CoDTbis.

Nonobstant le devoir d'information de l'apportant et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, la société déclare avoir été informée de la possibilité de recueillir de son côté tous les renseignements (prescriptions et permis notamment) sur la situation urbanistique des biens auprès du service de l'urbanisme de la Commune d'Eupen et de la Commune de Malmedy.

L'apportant déclare :

- que les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les traces, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : en ce qui concerne les biens sub. 1) à 5) zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Verviers-Eupen et en ce qui concerne le bien sub. 6) zone d'habitat à caractère rural linéaire et zone agricole au plan de secteur de Malmedy-Saint-Vith.

- que les biens ne font l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, à l'exception :

* En ce qui concerne les biens sub. 1) à 5) :

- Permis d'urbanisme numéro 76/93 délivré le 28 juin 1993 concernant la construction d'une station-

service ;

- Permis d'urbanisme numéro 2794 délivré le 29 juin 1994 concernant la construction de 3 halls de commerce ;
- Permis d'urbanisme numéro 186/95 délivré le 4 décembre 1995 concernant la construction de 3 halls de commerce (modification du permis 2794) ;
- Permis d'urbanisme numéro 22/97 délivré le 17 février 1997 concernant le placement d'une enseigne ;
- Permis référencé UrbRec/3331 délivré le 27 novembre 1997 concernant la transformation d'un showroom en surface commerciale séparée,
- Permis référencé UCP3/9686 délivré le 12 mai 2010 concernant le placement des enseignes ;
- Permis référencé UCP3/17137 délivré le 2 mai 2017 concernant le renouvellement des enseignes et transformation de la station-service.
- Permis unique référencé 3/10469 délivré le 24 mars 2011 concernant le réaménagement de la station-service et remplacement des réservoirs ;
- Permis intégré référencé PI/16190 délivré le 26 juillet 2016 concernant l'agrandissement de la nouvelle agence commerciale du concessionnaire BMW et aménagement d'un atelier de réparation ;
- Permis unique référencé PU3/16507 délivré le 26 janvier 2017 concernant la continuation de la concession automobile, la construction d'un parking et le transfert d'un carwash.

* En ce qui concerne le bien sub. 6) :

- Permis unique référencé PUN/100/2006 délivré le 27 octobre 2006 concernant la construction d'une concession automobile BMW ;
- Permis unique référencé PUN/76/2008 délivré le 14 août 2008 concernant la modification du permis unique octroyé concession automobile BMW ;
- Permis d'urbanisme référencé PU/43/2018 délivré le 14 août 2018 concernant la création d'un espace de parking pour 25 véhicules d'occasion.

- qu'il ne prend en conséquence 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 du CoDT ;

- qu'il n'a pas réalisé ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 du CoDT de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et qu'il garantit la conformité urbanistique des biens dans les limites requises par la loi ;

- qu'à sa connaissance les biens apportés :

- ne sont ni visés par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- ne sont pas visés par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique vise à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, ni fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine...) ;

- ne sont pas exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique. *Toutefois, le bien sub. 6) est situé à moins de 50 mètres d'un cours d'eau non-navigable et à proximité d'un axe de ruissellement concentré et les biens sub. 1), 3) et 5) sont situés dans une zone d'un axe de ruissellement concentré, qui traverse les parcelles ;*

- ne sont situés ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

- sont situés le long d'une voirie de la Région wallonne en ce qui concerne les bien sub. 6) ;

- sont situés dans le périmètre d'un cahier de charges urbanistique et environnemental des zones d'activité économique mixte, industrielle et spécifique inscrites sur les territoires de Baelen, Eupen, Lontzen et Welkenraedt en ce qui concerne les biens sub. 1) à 5) ;

- sont situés dans un périmètre de reconnaissance économique en ce qui concerne les biens sub. 1) à 5) ;

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").

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

Sur interpellation du Notaire, l'apportant déclare qu'à sa connaissance et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui : les biens concernés ont fait l'objet de travaux dont question ci-avant et pour lesquels les permis susmentionnés ont été obtenus.

Il est en outre rappelé que :

- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens 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.

L'attention de la société est en outre attirée sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur les biens apportés, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur lesdits biens.

Interrogée quant au statut urbanistique des biens apportés sub. 1) à 5), la Commune d'Eupen a répondu en date du douze décembre deux mil vingt-quatre, notamment ce qui suit :

« Les biens en cause sont situés :

- le long de la voirie régionale N67 (1K, 1T),
- dans une zone d'une axe de ruissellement concentré, qui traverse les parcelles 1T, 1K et 1P),
- en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté Royal du 23.01.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,
- dans le périmètre d'un cahier de charges urbanistique et environnemental des zones d'activité économique mixte, industrielle et spécifique inscrites sur les territoires de Baelen, Eupen, Lontzen et Welkenraedt,
- dans un périmètre de reconnaissance économique.

Article D.II.28. du CoDT - des zones d'activité économique

Les zones d'activité économique comprennent la zone d'activité économique mixte, la zone d'activité économique industrielle, la zone d'activité économique spécifique, la zone d'aménagement communal concerté à caractère économique et la zone de dépendances d'extraction.

Toute activité qui contribue à développer l'économie circulaire au sein de la zone y est autorisée. Une zone d'activité économique peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant qu'elles ne compromettent pas le développement de la zone existante.

Ces zones comportent un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf :

1. pour la partie de la zone qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant;
2. entre une zone de dépendances d'extraction et une zone d'extraction.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Article D.II.29. du CoDT - la zone d'activité économique mixte

La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les halls et installations de stockage y sont admis.

Les articles suivants du guide régional d'urbanisme sont applicables pour les biens précités :

- art. 414 et suivants - Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.
- art. 431 et suivants - Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

Les biens ne sont pas concernés d'un projet de plan de secteur.

Les biens ne sont pas concernés d'un schéma de développement pluricommunal.

Les biens en cause se trouvent dans la zone suivante d'un projet d'un schéma communal : zone 4.4 – zone d'activités commerciales de service et de grande distribution.

Les biens en cause se trouvent dans la zone suivante d'un projet d'un guide communal d'urbanisme : zone 10.2 – espace d'activités et parc d'entreprises.

A notre connaissance les biens ne sont pas concernés d'un droit de préemption ou d'un plan d'expropriation.

Les biens ne sont pas concernés d'un périmètre :

- d'un site à réaménager
- d'un remembrement urbain

Les biens ne sont pas situés dans une zone de protection et ils ne sont pas classés provisoirement ou définitivement selon le décret de la Communauté Germanophone relatif à la protection des monuments du 23.06.2008.

Les biens en cause sont situés dans une zone d'assainissement collective dans le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH). Pour des plus amples informations concernant l'évacuation des eaux usées veuillez contacter notre service technique.

Selon le code de l'eau, le traitement conforme des eaux usées domestiques (provenant des installations sanitaires et des eaux grises) est obligatoire dans les zones d'assainissement autonomes et collectives du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH). Le non-respect est sanctionnable. Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire de se raccorder au réseau d'égouts existant et d'évacuer correctement les eaux usées et les eaux pluviales dans les canalisations prévues à cet effet ; dans les zones d'assainissement autonome, des stations d'épuration individuelles pour la collecte et l'épuration des eaux usées doivent être prévues.

Les propriétaires doivent tenir à disposition des justificatifs.

Pour toute information concernant l'évacuation des eaux usées de l'immeuble, veuillez prendre contact avec notre service technique.

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

Les biens ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur ou à une contrainte géotechnique majeur. Ils ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une zone forestière ou dans un site Natura2000. Ils ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique.

Les biens ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Les biens sont repris dans la banque de données de l'état des sols conformément à l'article 12§2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (sauf 1T et 22G2).

Les biens en cause ont fait l'objet des permis d'urbanisme délivrés après le 01.01.1977 suivant :

- N° 76/93 du 28.06.1993 (Fina) concernant la construction d'une station-service,
- N° 2794 du 29.08.1994 (Immobilière 2000) concernant la construction de 3 halls de commerce,
- N° 186/95 du 04.12.1995 (Immobilière 2000) concernant la construction de 3 halls de commerce (modification du permis 2794),
- N° 22/97 du 17.02.1997 (Fina) concernant le placement d'une enseigne,
- N° UrbRec/3331 du 27.11.1997 (Schyns) concernant la transformation d'un showroom en surface commerciale séparée,
- N° UCP3/9686 du 12.05.2010 (Citropol Automobile) concernant le placement des enseignes,
- N° UCP3/17137 du 02.05.2017 (Total Belgium) concernant le renouvellement des enseignes et transformation de la station-service.

Les biens en cause ont fait l'objet des permis uniques ou intégrées suivant :

- N° PU3/10469 du 24.03.2011 (Total Energies Retail Belgium) concernant le réaménagement de la station-service et remplacement des réservoirs,
- N° PI/16190 du 26.07.2016 (Discar Euma) concernant l'agrandissement de la nouvelle agence commerciale du concessionnaire BMW et aménagement d'un atelier de réparation,
- N° PU3/16507 du 26.01.2017 (Garage P. Schyns) concernant la continuation de la concession automobile, la construction d'un parking et le transfert d'un carwash.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbaniser délivrés après le 01.01.1977.

Les biens en cause ne font l'objet d'aucun permis de diviser.

Les biens en cause ne font l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans.

A notre connaissance aucune infraction urbanistique n'est actuellement connue et aucun procès-verbal n'a été dressé.

La commune précise que les informations contenues dans le présent document ne signifient pas que les biens sont réguliers sur le plan urbanistique. La régularité ou irrégularité urbanistique des biens et les conséquences administratives civiles et pénales qui pourraient en découler sont de la responsabilité des parties. Par le présent document la commune n'engage pas sa responsabilité à cet égard. ».

Interrogée quant au statut urbanistique du bien apporté sub. 6), la Commune de Malmedy a répondu en date du trois décembre deux mil vingt-quatre, notamment ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'information datée du 25 novembre 2024 relative à un bien sis à : 4960 Malmedy- Banana-Route de Waimès. 117 Cadastéré: 3e division. section E n°73R et appartenant à : E&S HOLDING, nous avons l'honneur de vous adresser ci- après les informations visées à l'article D. IV. 99, 5 1°, 1°, 2° et 4° du Code du Développement Territorial.

Le bien en cause :

- Est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire et en zone agricole au plan de secteur de Malmedy-Saint-Vith adopté par A.R du 19/11/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien est situé en zone d'Aire 7 (du type des villages) dans la Charte urbanistique de la Ville de Malmedy approuvée le 13 avril 2012.

(...)

Le bien se situe à proximité d'un axe de ruissellement concentré (-20m).

(...)

- La parcelle est située en GRU : accès aux personnes à mobilité réduite La parcelle est située en GRU : enseignes et dispositifs de publicité.

- Le bien est situé dans une zone de prévention forfaitaire II (captages SPW).

- Le bien est situé le long d'une voirie de la Région wallonne, les prescriptions imposées par le SPW-D-G01 y sont d'application.

- La parcelle est concernée par des démarches de gestion des sols réalisées ou à prévoir (Art. 12 52 et 3 du Décret).

(...)

- Le bien est situé à moins de 50m d'un cours d' eau non-navigable dont la catégorie n'a pas été définie.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis unique délivré après le 01/01/1977 : PUN/100/2006 délivré le 27/10/2006 à la SA EMONTSPPOOL en vue de la construction d'une concession automobile BMW.

Aucune vérification n'a été faite de la conformité d'exécution de ce permis.

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis unique délivré après le 01/01/1977 : PUN/76/2008 délivré le 14/08/2008 à la SA EMONTSPPOOL en vue de la modification du permis unique octroyé concession automobile BMW.

Aucune vérification n'a été faite de la conformité d'exécution de ce permis.

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 : PU/43/2018 délivré le 14/08/2018 à la SA DISCAR EUMA en vue de la création d' un espace de parking pour 25 véhicules d'occasion (garage BMW).

Aucune vérification n' a été faite de la conformité d' exécution de ce permis.

(...)

Le bien est situé dans une des zones qui ne sont pas pourvues d'égout et qui font l'objet d'une épuration individuelle.

A notre connaissance :

- le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un site d'une revitalisation ou d'une rénovation urbaine ;
 - le bien n'est pas repris dans l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique ;
 - le bien n'est pas concerné par le décret du Ministère de la Région Wallonne concernant les arbres et haies remarquables ;
 - le bien n'est pas classé ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé. Il n'est pas repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques (pour plus d'information quant aux sites archéologiques, veuillez vous adresser à la Région wallonne, rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 Namur) ;
 - le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
 - le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
 - le bien n'est pas situé à proximité (- 100m) d'un site Natura 2000 (www.environnement.wallonie.be) ;
 - le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa faible, moyen, élevé au vu de la carte de l'aléa d'inondation par ruissellement du cours d'eau du sous bassin hydrographique adoptée par le Gouvernement wallon le 03 mai 2007.
- (...) ».

La société sera sans recours contre l'apportant pour les limitations, tant actuelles que futures apportées à son droit de propriété par les prescriptions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, la société étant réputée avoir pris toutes informations à ce sujet.

2) Zone inondable.

Conformément à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, l'apportant déclare qu'à sa connaissance lesdits bien se trouve dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa élevé d'inondation par débordement ou ruissellement.

L'apportant déclare également qu'à sa connaissance, les biens n'ont pas été inondés.

La société a été invité à prendre tous les renseignements utiles auprès de l'administration compétente et sera sans recours contre l'apportant.

ENVIRONNEMENT

1) Assainissement des sols pollués.

Les comparants déclarent avoir eu leur attention attirée sur les dispositions du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après dénommé « Décret sols »).

En ce qui concerne le bien sub. 1), l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du vingt-cinq novembre deux mil vingt-quatre, énonce ce qui suit :

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

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? Oui
 - Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? Non
- Cette parcelle 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)

° BEDSS : Dossiers d'assainissement des stations-service référencée SSLG270113 : « Station-service TOTAL (861) à Eupen (Route de Herbestal) »

CCS/Attestations

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

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").

EUPEN GEM 1,
section B,
parcelle n°1 K

A

06/10/2010

SSLG270113

Procédures

Stade de la Procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Etude Indicative	20/05/2010	06/10/2016	Sans Objet après Approbation Etude indicative	-

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

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

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée LGRGPE14426 : « STATIONSERVICE »

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	24/11/2010	18/04/2011	Permis délivré	-

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

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée LGRGPE38612 : « CONCESSION AUTOMOBILE »

CCS/Attestations

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

Procédures

Stade de la Procédure	Date de début	Date du	Statut	Référence décision
Demande de Permis	25/02/2016	26/07/2016	Permis délivré	-

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

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

Néant ».

En ce qui concerne le bien sub. 2), l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du vingt-cinq novembre deux mil vingt-quatre, énonce ce qui suit :

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").

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

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? Oui
 - Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? Non
- Cette parcelle 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)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée LGRGPE38612 : « CONCESSION AUTOMOBILE »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M ²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la Procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de Permis	25/02/2016	26/07/2016	Permis Délivré	-

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

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

Néant ».

En ce qui concerne les biens sub. 3), 4) et 5), les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du vingt-cinq novembre deux mil vingt-quatre, énoncent ce qui suit :

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

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

En ce qui concerne le bien sub. 6), l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du vingt-cinq novembre deux mil vingt-quatre, énonce ce qui suit :

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

- Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? Oui
 - Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? Non
- Cette parcelle 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)

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").

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée LGRGPE4671 : « CONCESSION AUTOMOBILE »

CCS/Attestations

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M²</i>	<i>Date de Délivrance</i>	<i>Référence</i>
Néant	-	-	-

Procédures

<i>Stade de la Procédure</i>	<i>Date de début</i>	<i>Date du dernier statut</i>	<i>Statut</i>	<i>Référence décision</i>
Demande de Permis	07/07/2006	01/12/2006	Permis délivré	-

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

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

Néant ».

Interrogé par le Notaire instrumentant, le Service Public de Wallonie a répondu en date des seize et vingt décembre deux mil vingt-quatre.

L'apportant déclare qu'il a informé la société du contenu des extraits conformes, ce que la société reconnaît.

L'apportant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette information. Dès lors, la société n'exige de lui aucune investigation préalable.

L'apportant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol, ce que la société accepte expressément. En conséquence, seule la société devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner aux biens, à savoir : commercial.

Les parties déclarent savoir que l'exonération de responsabilité au profit de l'apportant dont question ci-dessus n'est pas opposable à l'administration, cette dernière restant libre de faire appel à la responsabilité de l'apportant, en tant qu'auteur avéré ou présumé de la pollution ou en tant qu'exploitant.

2) Contrôle des citernes à hydrocarbure.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire instrumentant des dispositions de l'arrêté royal du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 applicable aux dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille (3.000) litres et inférieure à vingt-cinq mille (25.000) litres.

L'apportant déclare à ce sujet que les biens apportés ne contiennent pas de cuve à mazout d'une capacité supérieure ou égale à trois mille (3.000) litres.

3) Permis d'environnement.

L'apportant déclare que le bien sub. 1) est concerné par le permis d'environnement référencé « LGRGPE14426 : « STATIONSERVICE » », que les biens sub. 1) et 2) sont concernés par le permis d'environnement référencé « LGRGPE38612 : « CONCESSION AUTOMOBILE » » et que le bien sub. 6) est concerné par le permis d'environnement référencé « LGRGPE4671 : « CONCESSION AUTOMOBILE » ».

Copies desdits permis d'environnement sont à l'instant remises par l'apportant entre les mains de la

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").

société qui le reconnaît.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné du contenu de l'article 60 du Décret wallon relatif au permis d'environnement, lequel est repris littéralement ci-dessous.

« Art. 60. § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites.

L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique.

§ 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement.

§ 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne.

§ 4. À l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le Notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte. »

Les parties s'engagent à faire le nécessaire après la signature de l'acte authentique constatant le présent apport afin de porter à la connaissance des Communes d'Eupen et de Malmedy la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales.

SECURITE DU BATIMENT – LOGEMENT

1) Installations électriques.

Pas d'application.

2) Dossier d'intervention ultérieure.

Interrogé par le Notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent aux biens apportés, l'apportant a répondu de manière positive *en ce qui concerne le bien sub. 2)* et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

Copie dudit dossier est à l'instant remise par l'apportant entre les mains de la société qui le reconnaît.

3) Performance énergétique des bâtiments.

Pas d'application.

4- Constatation de la réalisation effective de l'augmentation de capital.

L'assemblée constate qu'ensuite de ce qui précède, l'augmentation de capital d'un million cent onze mille neuf cent quatorze euros (1.111.914,00 €) est effectivement réalisée et que le capital social est actuellement de un million huit cent nonante-et-un mille neuf cent quatorze euros (1.891.914,00 €), représenté par quatre cents (400) actions sans désignation de valeur nominale.

VOTE.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

2. Modification des statuts.

Suite à l'augmentation de capital dont mention ci-dessus, l'article 5 des statuts est modifié par le texte suivant :

« Le capital est fixé à un million huit cent nonante-et-un mille neuf cent quatorze euros (1.891.914,00 €).

Il est représenté par quatre cents (400) actions avec droit de vote, sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un/quatre centième (1/400ème) du capital, libérées à concurrence de cent pour cent (100 %). ».

VOTE.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DÉCLARATION FISCALE.

L'apportant déclare que les immeubles susvisés présentement apportés ne sont pas des immeubles destinés ou affectés partiellement ou totalement à l'habitation.

DISPENSE D'INSCRIPTION.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

IDENTIFICATION DES COMPARANTS – CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie avoir vérifié l'identité préindiquée des comparants et leur état civil au vu de leur carte d'identité.

Les nom, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des comparants sont en outre certifiés par le Notaire instrumentant au vu des pièces requises par la loi.

CLOTURE.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

DECLARATIONS LEGALES.

1- L'assemblée déclare savoir que le montant des frais, rémunérations ou charges, sous quelques formes que ce soit, qui incombent à la Société en raison des présentes, s'élève approximativement à quatre mille euros (4.000,00 €).

2- Droit d'écriture.

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100,00 €) sur déclaration par le Notaire HUBIN, soussigné.

DONT PROCES-VERBAL.

Fait et passé à Liège, en l'Etude - date que dessus.

Après lecture intégrale et commentée, l'actionnaire unique représenté comme dit-est a signé avec Nous, Notaire.