

Volet B**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***25341188***Déposé
27-06-2025

Greffe

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 01/07/2025 - Annexes du Moniteur belge

N° d'entreprise : 0442823905

Nom(en entier) : **IMMOMAX**

(en abrégé) :

Forme légale : Société à responsabilité limitée

Adresse complète du siège Rue des Sinistrés(EP) 6
: 7134 Binche**Objet de l'acte :** CAPITAL, ACTIONS, STATUTS (TRADUCTION, COORDINATION,
AUTRES MODIFICATIONS)

D'un acte du notaire Léopold DERBAIX, à Binche le 25/06/2025, en cours d'enregistrement il résulte que s'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société à responsabilité limitée « **IMMOMAX** ».

Constituée sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée par acte sous seing privé en date du 30 décembre 1990, publié aux annexes du Moniteur Belge, le 16 janvier 1991 sous le numéro 294.

Société immatriculée au registre des personnes morales de Charleroi sous le numéro 0442.823.905 et assujettie à la TVA sous le numéro 0442.823.905.

Modifiée pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu le 22 mai 2024 par Maître DERBAIX Léopold, Notaire à Binche, publié dans les annexes du Moniteur belge le 11 juin suivant, sous la référence 88016.

EXPOSÉ

Les comparants requièrent le Notaire soussigné d'acter que la présente assemblée a pour ordre du jour :

I. ORDRE DU JOUR

1) Apport en nature par la création de DEUX MILLE (2.000) actions nouvelles sans mention de valeur nominale, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, et participant aux bénéfices à compter de ce jour.

a) Rapports

b) Apports

2) Modification en conséquence des articles 5 et 6 des statuts

II. Il résulte de la composition de l'assemblée que toutes les actions sont représentées.

La présente assemblée est donc légalement constituée et peut délibérer et statuer valablement sur tous les points à l'ordre du jour sans qu'il doive être justifié de l'accomplissement des formalités relatives aux convocations.

CONSTATATION DE LA VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur les objets repris à l'ordre du jour.

DÉLIBÉRATION

L'assemblée aborde l'ordre du jour et après en avoir délibéré prend les résolutions suivantes à l'unanimité des voix :

1) Apport en nature par la création de DEUX MILLE (2.000) actions nouvelles sans mention de valeur nominale, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes, et participant aux bénéfices à compter de ce jour.

a) Rapports

* Les comparants dispensent le Notaire soussigné de donner lecture du rapport établi par Monsieur FREZIN Olivier, Réviseur d'entreprises, représentant la SRL « PRAGMA Audit » à Pont-à-Celles, en vertu de l'article 5:133 du Code des Sociétés et des Associations, sur la description des apports, sur les modes d'évaluation adoptés et sur la rémunération réelle qui est accordée en contrepartie

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").

des apports. Ce rapport sera déposé au Greffe du Tribunal de l'Entreprise compé-tent en même temps qu'une expédition des pré-sentes. Il conclut dans les termes suivants :

« CONCLUSION DU REVISEUR D'ENTREPRISES A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA SRL IMMOMAX

Conformément à l'article 5:121 et 5:133 du CSA, nous présentons notre conclusion à l'assemblée générale extraordinaire de la SRL IMMOMAX (ci-après dénommée « la Société ») dans le cadre de notre mission de réviseur d'entreprises, pour laquelle nous avons été désignés par la lettre de mission du 05 février 2025.

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

Concernant l'apport en nature

Conformément à l'article 5:133 CSA, nous avons examiné les aspects décrits ci-dessous, tels qu'ils figurent dans le rapport spécial de l'organe d'administration à la date du 18 mars 2025 et nous n'avons aucune constatation significative à signaler concernant :

- la description des biens à apporter
- l'évaluation appliquée par les parties
- le(s) mode(s) d'évaluation utilisé(s) à cet effet.

Nous concluons également que les modes d'évaluation retenus par les parties pour l'apport en nature conduisent à la valeur de l'apport et cette dernière correspond au moins à la valeur de l'apport supplémentaire mentionné dans le projet d'acte.

L'apport en nature, d'une valeur estimée de 200.000,00 €, sera rémunéré par 2.000 nouvelles actions.

Concernant l'émission d'actions

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 appelée à voter pour cette proposition.

No fairness opinion

Conformément à l'article 5 :121 et 5 :133 CSA, notre mission ne consiste pas à se prononcer sur le caractère approprié ou opportun de l'opération, en ce compris 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 »).

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 ; et
- de mentionner la rémunération attribuée en contrepartie

- à l'émission d'actions

L'organe d'administration est responsable :

- 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 réviseur d'entreprise relative

- à l'apport en nature

Le réviseur d'entreprises est responsable :

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

- à l'émission d'actions

Le réviseur d'entreprises est responsable :

- 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 appelée à voter pour cette proposition.

Limitation à l'utilisation de ce rapport

Ce rapport a été établi en vertu des articles 5:121 et 5:133 CSA dans le cadre d'un apport en nature

et ne peut être utilisé à d'autres fins

Liberchies, le 19 mai 2025.

SRL Pragma audit représentée par Olivier FREZIN

Réviser d'entreprises

* L'assemblée dispense également le Notaire soussigné de donner lecture du rapport de l'organe d'administration établi en vertu de l'article 5:121 et 5:133 du Code des Sociétés et des Associations, justifiant l'intérêt que présentent pour la société les apports en nature, et les raisons éventuelles pour lesquelles ils s'écartent des conclusions du réviseur. Ce rapport sera déposé au Greffe du Tribunal de l'Entreprise compétent en même temps qu'une expédition des présentes.

b) Apports

Monsieur **BRISON Axel**, comparant aux présentes, déclare faire apport à la société des biens suivants :

BINCHE - section de EPINOIS - quatrième div.

Un immeuble à usage de bureau avec toutes dépendances, sur et avec terrain, sise **Rue des Sinistres 7**, cadastrée ou paraissant l'être **section A numéros 133W11 P0000 et 133D9 P0000**, pour une contenance de **15 ares 90 centiares**, RC de 385€.

BINCHE - section de EPINOIS - quatrième div.

Un garage-entrepôt avec toutes dépendances, sur et avec terrain, sis **Rue des Sinistres 8**, cadastré ou paraissant l'être **section A numéro 133A15 P0000**, pour une contenance de **24 ares 02 centiares**, RC de 2.155€.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les conjoints BRISON Axel et Coralie étaient propriétaires desdits biens pour les avoir recueillis, suivant dévolution légale, à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété chacun dans la succession de leur père Monsieur BRISON Jean-Paul, décédé le 10 octobre 2023, ce qui a été constaté dans l'acte d'hérédité immobilier reçu par le notaire soussigné en date du 14 janvier 2025, transcrit au bureau de Sécurité juridique de Charleroi 2 en date du 22 janvier suivant, sous la référence 44-T-16/01/2025-00521.

Madame BRISON Coralie, aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire soussigné en date du 14 janvier 2025, transcrit au bureau de Sécurité juridique de Charleroi 2 en date du 22 janvier suivant, sous la référence 44-T-16/01/2025-00534, a cédé l'ensemble de ses droits indivis (soit une moitié en pleine propriété) à son frère Monsieur BRISON Axel, apportant aux présentes, lequel est ainsi devenu l'unique et plein propriétaire desdits biens.

CONDITIONS

Le présent apport est fait aux charges et conditions suivantes que la société s'oblige à exécuter, savoir :

- 1.- Elle a la pleine propriété des biens apportés à partir de ce jour et en a la jouissance immédiate par la prise de possession réelle, la société occupant déjà les biens apportés.
- 2.- Elle les prendra dans leur état actuel sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction de la rémunération ci-après fixée, sans garantie des vices apparents ou cachés, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction, vétusté ou autre causes, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-dessus indiquée; toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième de vant faire le profit ou la perte de la société sans recours contre le constituant.

Les constituants certifient à cet égard qu'il n'existe à leur connaissance aucun vice caché.

De plus, les biens objets des présentes sont apportés sans garantie de conformité aux normes de sécurité existantes (et notamment en matière électrique, de chauffage, de cuves à mazout, de protection contre l'incendie...).

- 3.- La société prendra les biens avec toutes les servitudes qui peuvent les avantager ou les grever, la présente clause ne pouvant donner à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, les constituants déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur les immeubles et, qu'à leur connaissance, il n'existe pas d'autre que celles qui se-raient éventuellement relatées ci-après.

La société sera subrogée dans tous les droits et actions pouvant appartenir aux constituants relativement aux biens, lesquels font donc partie de l'apport.

- 4.- Ne font pas partie de l'apport, les meubles et objets mobiliers, sauf ceux attachés à demeure, à moins que ces derniers n'appartiennent à des tiers, et plus spécialement les installations de compteurs d'eau, de gaz et d'électricité qui seraient la propriété des régies ou sociétés distributrices.
- 5.- Elle paiera à compter d'aujourd'hui les contributions et impôts de toute nature auxquels les immeubles apportés peuvent et pourront être assujettis.

CLAUSES URBANISTIQUES

- 1) À la demande du Notaire instrumentant, la Ville de Binche a fourni les renseignements suivants par courrier du 21 mai 2025 :

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").

2) Les constituants ou leur(s) mandataire(s) déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article D. IV.4 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT).

Ils ajoutent que les biens ne recèlent aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire en vertu de l'article D.VII.1 dudit Code, qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé, et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à leur initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Sur interpellation du Notaire instrumentant, les constituants déclarent qu'à leur connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées d'eux, les biens objet des présentes n'ont pas fait l'objet de travaux soumis à permis, depuis qu'ils ont acquis la maîtrise juridique de ceux-ci. S'agissant de la période antérieure à celle-ci, les constituants déclarent qu'ils ne disposent pas d'autres informations que celles reprises dans leurs propres titres de propriété.

3) Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code wallon de Développement Territorial, ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

ÉTAT DU SOL – INFORMATION – GARANTIE

Après avoir reçu du Notaire les informations nécessaires concernant l'état actuel de la législation existante en région wallonne en matière de pollution du sol, les comparants déclarent qu'à leur connaissance ils n'ont exercé ou laissé s'exercer sur les biens objet des présentes ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination des biens, et qu'ils ne sont pas titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret du premier mars deux mille dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, c'est-à-dire responsable d'une ou de plusieurs des obligations énumérée à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

En outre, les comparants déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol. La société déclare faire son affaire personnelle des 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° dudit décret, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'elle entend assigner aux biens, sans possibilité de remise en cause des présentes.

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 16 mai 2025, énoncent ce qui suit : « Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols », à l'exception de la parcelle **A 133W11 P0000**.

Interpellés à propos de la destination qu'ils entendent assigner aux biens sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, les comparants déclarent qu'ils entendent les affecter à l'usage « Industriel et commercial ».

CUVE À MAZOUT

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Arrêté Royal du 17 juillet 2003 relatives notamment à l'obligation de déclarer au service communal compétent l'installation d'une cuve à mazout de plus de 3.000 litres avant sa mise en service, ainsi que sur le fait qu'un réservoir à mazout non accessible et d'une contenance égale ou supérieure à 3.000 litres doit être équipé d'un système anti-débordement depuis le 1er janvier 2005.

A cet égard, les comparants déclarent que les biens ne sont pas équipés d'une citerne à mazout de plus de 3.000 litres, **à l'exception du bien cadastré A 133W11 P0000** pour lequel il existe des cuves de plus de 25.000 litres.

Les comparants déclarent toutefois détenir les déclarations de classe 2 et toutes les autorisations nécessaires quant à ces cuves.

La présente société en fait donc son affaire personnelle.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

L'installation des panneaux photovoltaïques présente sur le **bien cadastré A 133W11 P0000** fait partie des présentes.

Au surplus, les comparants déclarent :

- que lesdites installations photovoltaïques sont entièrement payées ;
- ne pas avoir conclu de contrat de financement de ses installations photovoltaïques moyennant la vente des certificats verts ;
- ne pas avoir conclu de contrats avec un intermédiaire actif sur le marché des certificats verts.

Les **autres** biens **ne sont pas** équipés d'installation de panneaux photovoltaïques.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

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").

Les parties déclarent que les biens apportés sont quittes et libres de toutes charges et hypothèques généralement quelconque.

ESTIMATION

Les comparants déclarent que l'apport net ci-dessus est évalué à **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000€)**.

RÉMUNÉRATION

En rémunération de cet apport il est attribué :

- à Monsieur **BRISON Axel** : DEUX MILLE (2.000) ac-tions, soit DEUX CENT MILLE EUROS (200.000€) ;

L'intégralité des apports en nature se trouve ainsi intégralement souscrit et les DEUX MILLE (2.000) ac-tions ont été ainsi libérées chacune en totalité.

2) Modification en conséquence des article 5 et 6 des sta-tuts

L'assem-blée dé-cide de modifier les statuts ainsi qu'il suit :

- Le texte de l'article 5 est remplacé par le texte suivant :
« *En rémunération des apports, deux mille sept cent cinquante (2.750) actions ont été émises. Chaque action donne un droit égal dans la répartition des bénéfices et des produits de la liquidation.* »

- L'article 6 est complété comme suit :
« *L'assemblée générale du 25 juin 2025 a créé DEUX MILLE (2.000) actions en rémunération de l'apport en nature d'un montant de deux cent mille euros (200.000€) numérotée de 751 à 2.750.* ».

INTERETS CONTRADICTOIRES

Après avoir été formellement informées de leur droit absolu de faire choix chacune d'un Notaire sans frais supplémentaires, les parties affirment que le Notaire instrumentant les a éclairés de la manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

IDENTITÉ

Le Notaire soussigné déclare s'être assuré de l'i-den-tité des parties sur base de leur carte d'identité. L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15H30.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME.