

**Volet B**

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

Réservé
au
Moniteur
belge



28 JAN. 2026

Greffe

N° d'entreprise : **0452 737 404**

Nom

(en entier) : **XLG IMMO**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société à responsabilité limitée**

Adresse complète du siège : **4400 Flémalle, rue Maréchal Foch, 21**

Objet de l'acte : - SCISSION PARTIELLE - REDUCTION DU NOMBRE D'ACTIONS

- POUVOIRS

Texte

D'un acte reçu par Maître Olivier WATERKEYN, notaire à WATERLOO, le 23 décembre 2025, il résulte que s'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société à responsabilité limitée « XLG IMMO » ayant son siège à 4400 Flémalle, rue Maréchal Foch, 21. Société inscrite au registre des Personnes Morales de Liège Division Liège sous le numéro 0452.737.404 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro (TVA BE 0452.737.404., qui a pris les résolutions suivantes :

A. DOCUMENTS, COMMUNICATIONS ET INFORMATIONS PREALABLES A LA SCISSION

A l'unanimité, l'assemblée dispense Monsieur le Président de donner lecture des documents mis gratuitement à la disposition des associés en conformité avec l'article 12:64 du CSA, à savoir :

1) Le projet de scission contenant les indications prescrites à l'article 12:59 du dit CSA, dressé par le conseil d'administration, déposé au Greffe du Tribunal de l'Entreprise de Liège (Division Liège) le 30 septembre 2025, publié par mention à l'Annexe au Moniteur Belge du 9 octobre suivant sous le numéro 2025-10-09/0128118;

2) Les comptes annuels des trois derniers exercices de la présente société et de la Société Anonyme Xpert54 société bénéficiaire.

3) Les rapports de l'organe d'administration de chacune des deux sociétés sur les trois derniers exercices et les rapports du Commissaire sur lesdits trois derniers exercices, s'il y en a un.

4) Rapport du conseil d'administration dressé en application de l'article 7:179, §1er et 7:197, §1er du CSA. et rapport de Monsieur Hanine ESSAHELI, Réviseur d'entreprises, agissant pour la SRL LIBRA - AUDIT & ASSURANCE, Rue des Anglais, 6 a B- 4430 ANS, réviseur d'entreprises, relatif aux apports en nature, dressé en date du 19 décembre 2025, conformément aux articles 7:179 et 7:197 du CSA. Ce rapport conclut dans les termes suivants :

L'associé, reconnaît avoir reçu un exemplaire de ces documents ou avoir pu en prendre connaissance au siège de la présente société.

Monsieur le Président confirme complémentirement que :

a.- Des modifications du patrimoine des sociétés appelées à scinder étant intervenue entre la date de l'établissement du projet de scission et la date des réunions de l'assemblée générale de ces sociétés, les actionnaires de chacune des sociétés participant à la scission décident de ne pas procéder à l'actualisation des informations déjà communiquées, en application de l'article 12 :63 du CSA.

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 »).

b.- Le projet de scission est postérieur de plus de six mois à la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels, les actionnaires de chacune des sociétés participant à la scission décident de ne pas dresser à un état comptable complémentaire prévu par l'article 12 :64 paragraphe 2 5° du CSA en application de l'article 12 :65 ci-après :

Art. 12:65. Les articles 12:61 et 12:64, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports, ne s'appliquent pas si tous les associés ou actionnaires et les titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi.

Cette renonciation est établie par un vote exprès à l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la participation à la scission.

L'ordre du jour de cette assemblée générale mentionne l'intention de la société de faire usage de cette disposition et reproduit les alinéas 1er et 2 du présent article.

c.- Les formalités préalables, visées aux articles 12:59 à 12:67 du CSA, ont bien été accomplies par les deux sociétés appelées à la scission.

L'assemblée constate que toutes les formalités prescrites ont été accomplies, que les documents ont été communiqués et que les informations ont été diffusées dans le respect des dispositions légales visées aux articles 12:59 à 12:64 du CSA.

Décision au sujet des rapports à établir par le conseil d'administration et un reviseur d'entreprises ou expert-comptable sur le projet de scission, conformément aux articles 12:61 et 12:62 du CSA.

Art. 12:65. Les articles 12:61 et 12:64, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports, ne s'appliquent pas si tous les associés ou actionnaires et les titulaires d'autres titres conférant le droit de vote de chacune des sociétés participant à la scission en ont décidé ainsi. Cette renonciation est établie par un vote exprès à l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la participation à la scission.

Conformément aux dits articles 12:61 et 12:62 du CSA, tous les associés ont décidé de ne pas faire établir ces rapports.

B. SCISSION PAR ABSORPTION

L'assemblée décide la scission partielle par absorption par voie de transfert de la branche d'activité « immobilière non opérationnelle », en ce compris certains biens immobiliers et tous les droits et obligations relatifs à ces activités de la Société à Scinder la société à responsabilité limitée « XLG IMMO », à la Société Anonyme Xpert54 société bénéficiaire.

La scission s'effectue conformément au projet de scission dont question au point A.1, ci-dessus, sur base d'une situation arrêtée au 30 juin 2025 de la société scindée.

Biens immobiliers

Suite à la scission, les biens immobiliers ci-après décrits, dont la société à responsabilité limitée est propriétaire à la date de la scission, seront transférés en pleine propriété à la société Xpert54 :

Commune de FLEMALLE - première division – FLEMALLE HAUTE -

Un ensemble industriel sur et avec terrain sis rue Maréchal Foch où il porte le numéro

+21, se composant :

1. d'un atelier érigé sur une parcelle de terrain cadastrée anciennement Section B partie des numéros 245/2, 245/Y/2 et 245/W/2 et suivant titre, Section B numéro 245/T/3, pour une superficie de septante-neuf ares vingt et un centiares (79 a 21 ca) et actuellement numéro 245/M4 P0000, pour une superficie de 0HA 58A 26CA ;
2. d'un atelier érigé sur une parcelle de terrain cadastrée suivant titre Section B partie des numéros 245/2, 245/Y/2 et 245/W/2 et suivant extrait cadastral du vingt-cinq juin deux mil quatre, Section B numéro 245/V/3 d'une superficie de neuf cent septante et un mètres carrés (971 .-m2).

.../...

COMMUNE DE FLEMALLE, 1ère division, FLEMALLE-HAUTE.

Un bâtiment industriel avec dépendances, sur et avec terrain, situé Quai du Halage +10,

cadastré suivant titre, section B, numéro 300 S 2 P0000 partie, pour une superficie mesurée de vingt-deux mille neuf cent vingt-cinq mètres carrés (22.925 m2).

Ce bien porte le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 300 W 2 P0000.

ET

Un terrain industriel, situé Quai du Halage, cadastré suivant titre, section B, numéro 300 V 2 P0000 partie, pour une superficie mesurée de treize mille quatre cent et trois mètres carrés (13.403 m2).

Ce bien porte le numéro d'identifiant parcellaire réservé B 300 X 2 P0000.

Tels que ces biens sont repris sous teintes beige et verte et points 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-

11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-1, au plan dressé par le géomètre-expert, Monsieur Angelo SALVADOR, de Nandrin, le 8 septembre 2015, dont un exemplaire est resté annexé au titre de propriété. Ce plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence 62037-10172.

A titre informatif, il est précisé que la superficie cadastrale TOTALE du bien cadastré section B numéro 300 S 2 est de vingt-deux mille quatre cent trente-trois mètres carrés (22.433 m²). La superficie du bien vendu (partie de ce numéro cadastral) est de vingtdeux mille neuf cent vingt-cinq mètres carrés (22.925 m²).

Cette incohérence est due au mesurage cadastral initial de la parcelle, le géomètre ayant précisé que la superficie totale MESUREE de la parcelle cadastrée section B numéro 300 S 2 est bien supérieure à vingt-deux mille neuf cent vingt-cinq mètres carrés (22.925 m²).

Ces biens sont actuellement cadastré section B numéro 0300A3P0000 pour une superficie de 3 ha 63 a 28 ca.

.../...

COMMUNE DE SAINT-NICOLAS- deuxième division- anciennement TILLEUR

Une maison d'habitation sise rue du Midi, numéro 1, cadastrée anciennement section B numéro 56 E et actuellement numéro 0056EP0000 d'une contenance suivant cadastre de soixante mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : 659 euros.

.../...

COMMUNE DE SAINT-NICOLAS- deuxième division- anciennement TILLEUR

Un bâtiment industriel et une maison d'habitation sis rue de l'Industrie, numéros 26 et 28, cadastré respectivement selon titre section B numéros 64 F 4 et 64 A 3 et actuellement numéros 0064F4P0000 et 0064A3P0000 pour des contenances de deux mille deux cent soixante-cinq mètres carrés et de cinquante-cinq mètres carrés.

Revenus cadastraux non indexés : 4.053 € et 659 €.

.../...

COMMUNE DE SAINT-NICOLAS- deuxième division- anciennement

TILLEUR

Un hall industriel, comprenant des bureaux, repris sous entrepôt au cadastre, sis rue de l'Industrie, 24, cadastré anciennement section B numéros 64/K/4 et actuellement numéro 0064K4P0000 pour une superficie de mille cinq cent nonante cinq mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : 3.544 euros.

.../...

COMMUNE DE SAINT-NICOLAS, deuxième division, précédemment TILLEUR —

Une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, l'ensemble sis Rue de l'Industrie numéro 53, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent section B, numéro 0065C5P0000, d'une superficie de cent treize mètres carrés.

Revenu cadastral non indexé : 401 €.

.../...

VILLE DE CHARLEROI - 22ième division - JUMET - 1ere division

Un bâtiment industriel avec atelier sur et avec terrain, sis Zoning industriel, 3ème rue, cadastré suivant titre Section C numéro 220/E partie sur Gosselies et Section B numéro 1069/F partie sur Jumet et suivant extrait cadastral récent, Section B numéros 1069 T P0000 et 1069 S P0000 pour une superficie totale de soixante-quatre ares septante-cinq centiares (64a 75ca)

Revenu cadastral: € 9.779,00.

.../...

COMMUNE DE LIBRAMONT-CHEVIGNY-PREMIERE DIVISION - LIBRAMONT

Un ensemble immobilier composé d'un atelier, d'une maison de commerce et d'une maison sur et avec cour et terrain sis rue des Alliés 26, 28 et 32, d'une contenance mesurée de vingt-cinq ares dix-neuf centiares (25a.19a) cadastré suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéros :

- 0440 E28 P0000, maison d'habitation sise Rue des Allies 32 A, d'une superficie de six ares quarante-quatre centiares (6a.44 ca). Revenu cadastral: 713 euros.

- 0440 B26 P0000, cour sise Rue des Alliés d'une superficie de dix ares soixante-deux centiares (10 a.62 ca),

- 0440 C26 P0000, maison de commerce sise Rue Des Allies numéro 28, d'une superficie de un are vingt-deux centiares (1a.22 ca).

-0440 M26 P0000, atelier sis Rue Des Allies 26 +, d'une superficie de six ares cinquante-trois centiares (6a.53 ca).

Tel que cet ensemble figure sous le lot numéro 5 (couleur orange) au plan avec procès-verbal de mesurage dressé le 23 décembre 2015 par le géomètre-expert-immobilier Monsieur Michel LECLERE de la SPRL GEOSPHERE à Vaux-sur-Sûre, lequel plan est demeuré annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Caroline RUELLE à Neufchâteau en date du 26 février 2016, transcrit au bureau des hypothèques sous les références 33-T-07/03/2016-00959. Numéro d'identification du plan : 84036-10365.

Etant précisé que ce bien est grevé d'une emprise en sous-sol d'une superficie de onze centiares (0a.11 ca), constituée d'une bande de onze (11) mètres de long et un (1) mètre de large située à cinquante (50) centimètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation ;
Telle que figurée sous numéro 5 au plan numéro 4 références RW20/84077/C/36/01 dressé par le bureau ECOPOL et approuvé par l'A.I.V.E. le 27 novembre 1998 ;
L'emprise en sous-sol se situe au-delà d'une profondeur de soixante (60) centimètres comptée à partir du niveau du terrain naturel.

.../...

Quatre-vingt pour cent en pleine propriété de : Ville de CHARLEROI -Première division - Section de CHARLEROI

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Orléans 11 », sis rue d'Orléans, numéros 15/19, cadastré section B numéro 19/Z/2 (anciennement numéros 19/Y, 19/F/2 et 19/X/2) pour une contenance d'après titre de un are trente-cinq centiares:

1.- Le commerce numéro 1 situé au rez-de-chaussée, sur la gauche de l'immeuble, comprenant a) en propriété privative et exclusive : un magasin conçu en deux demi-niveaux, avec un water-closet et lave-mains; b) en copropriété et indivision forcée : - les cinq cent cinquante et un/dixmillièmes (551/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain;

- zéro/dixmillièmes (0/10000èmes) des parties communes générales B.

Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #CO.REZ/G1 », sous la référence 0019Z2P0013 - revenu cadastral : six cent soixante-neuf euros(€ 669,00.-).

2.- Le commerce numéro 2 situé au rez-de-chaussée, sur la droite de l'immeuble, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un magasin conçu, au niveau du rez-de-chaussée, en deux demi-niveaux, ainsi qu'une partie commerciale en sous-sol (avec un water-closet et lave-mains);

b) en copropriété et indivision forcée : - les mille deux cent nonante et un/dixmillièmes (1291/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain;

- zéro/dixmillièmes (0/10000èmes) des parties communes générales B.

Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #CO.REZ/D2/RES.SS », sous la référence 0019Z2P0012 - revenu cadastral : neuf cent soixante-six euros (€ 966,00.-).

3.- L'appartement numéro 1.1. situé au premier étage, à gauche de l'immeuble, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: - à l'avant : un séjour avec coin cuisine et véranda;

- au centre: une salle de bains avec water-closet;

- à l'arrière : une chambre;

- et au sous-sol : la cave numéro 1.

b) en copropriété et indivision forcée : - les six cent cinquante-cinq/dixmillièmes (655/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain;

- les huit cent trois/dixmillièmes (803/10000èmes) des parties communes générales B.

Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #A1/G-1.1/C.SS1 », sous la référence 0019Z2P0003 - revenu cadastral : six cent nonante six euros(€ 696,00.-).

4.- L'appartement numéro 1.2. situé au premier étage, à droite de l'immeuble, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: - à l'avant : un séjour avec coin cuisine et véranda;

- au centre : une salle de bains et un water-closet;

- à l'arrière : deux chambres;

- et au sous-sol : la cave numéro 2.

b) en copropriété et indivision forcée : - les huit cent septante deux/dixmillièmes (872/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain ;

- les mille soixante-neuf/dixmillièmes (1069/10000èmes) des parties communes générales B. Tel que ce bien

est désigné au cadastre sous « # A1/D.1.2/C.5S2 », sous la référence 0019Z2P0002 - revenu cadastral : neuf cent quatorze euros(€ 914,00.-).

5.- L'appartement numéro 2.1. situé au deuxième étage, à gauche de l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: - à l'avant : un séjour avec coin cuisine et véranda;

- au centre: une salle de bains avec water-closet;

- à l'arrière : une chambre;

- et au sous-sol : la cave numéro 3.

b) en copropriété et indivision forcée : - les six cent cinquante-deux/dixmillièmes (652/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain;

- les sept cent nonante neuf/dixmillièmes (799/10000èmes) des parties communes générales B.

Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #A2/G-2.1/C.SS3 », sous la référence 0019Z2P0005 - revenu cadastral : six cent nonante six euros(€ 696,00.-).

6.- L'appartement numéro 2.2. situé au deuxième étage, à droite de l'immeuble, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: - à l'avant : un séjour avec coin cuisine et véranda; - au centre: une salle de bains et un water-closet;

- à l'arrière: deux chambres;

- et au sous-sol: la cave numéro 4.

- b) en copropriété et Indivision forcée : - les huit cent cinquante-huit/dixmillièmes (858/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain ;
- les mille cinquante-deux/dixmillièmes (1052/10000èmes) des parties communes générales B.
Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #A2/D-2.2/C.SS4 », sous la référence 0019Z2P0004 - revenu cadastral: neuf cent quatorze euros(€ 914,00,-).
- 7.- L'appartement numéro 3.1. situé au troisième étage, à gauche de l'immeuble, comprenant:
a) en propriété privative et exclusive: - à l'avant : un séjour avec coin cuisine et véranda;
- au centre: une salle de bains avec water-closet ;
- à l'arrière : une chambre;
- et au sous-sol : la cave numéro 5.
- b) en copropriété et indivision forcée : - les six cent trente-sept/dixmillièmes (637/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain ;
- les sept cent quatre-vingt-un/dixmillièmes (781/10000èmes) des parties communes générales B.
Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #A3/G-3.1/C.SS5 », sous la référence 0019Z2P0007 - revenu cadastral: six cent nonante six euros(€ 696,00,-)
- 8.- L'appartement numéro 3.2. situé au troisième étage, à droite de l'immeuble, comprenant:
a) en propriété privative et exclusive :- à l'avant : un séjour avec coin cuisine et véranda;
- au centre: une salle de bains et un water-closet;
- à l'arrière : deux chambres;
- et au sous-sol : la cave numéro 6.
- b) en copropriété et indivision forcée : - les huit cent septante trois/dixmillièmes (873/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain;
- les mille septante et un/dixmillièmes (1071/10000èmes) des parties communes générales B.
Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #A3/D-3.2/C.SS6 », revenu cadastral 0019Z2P0006 - revenu cadastral: neuf cent quatorze euros(€ 914,00,-)
- 9.- L'appartement numéro 4.1. situé au quatrième étage, à gauche de l'immeuble, comprenant
a) en propriété privative et exclusive: - à l'avant : un séjour avec coin cuisine et avec la jouissance exclusive d'une terrasse côté rue;
- au centre: une salle de bains avec water-closet;
- à l'arrière: une chambre;
- et au sous-sol: la cave numéro 7.,
- b) en copropriété et indivision forcée : - les six cent soixante/dixmillièmes (660/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain ;
- les huit cent neuf/dixmillièmes (809/10000èmes) des parties communes générales B.
Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #A4/G-4.1/C.SS7 », sous la référence 0019Z2P0009 - revenu cadastral : six cent nonante six euros(€ 696,00,-).
- 10.- L'appartement numéro 4.2. situé au quatrième étage, à droite de l'immeuble, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive: - à l'avant : un séjour avec coin cuisine ;
- au centre: une salle de bains et un water-closet ;
- à l'arrière : deux chambres ;
- et au sous-sol : la cave numéro 8.
- b) en copropriété et indivision forcée : - les huit cent quatre-vingt-neuf/dixmillièmes (889/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain ;
-- les mille quatre-vingt-neuf/dixmillièmes (1089/10000èmes) des parties communes générales B.
Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #A4/D-4.2/C.SS8 », sous la référence 0019Z2P0008 - revenu cadastral: huit cent nonante deux euros(€ 892,00,-)
- 11.- L'appartement numéro 5.1. situé aux cinquième et sixième étages, à gauche de l'immeuble, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive: - au niveau du cinquième étage : un grand séjour avec coin cuisine et escalier en colimaçon menant à l'étage supérieur ; à l'arrière, une salle -de -bains ;
- au niveau du sixième étage : une chambre donnant sur l'arrière, avec la jouissance exclusive d'une terrasse côté rue;
- et au sous-sol : la cave numéro 9.
- b) en copropriété et indivision forcée: - les neuf cent trente-trois/dixmillièmes (933/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain;
- les mille cent quarante-quatre/dixmillièmes (1144/10000èmes) des parties communes générales B.
Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « #AS/G-5.1/C.559 », sous la référence 0019Z2P0011 - revenu cadastral: neuf cent dix-neuf euros(€ 919,00,-).
- 12.- L'appartement numéro 5.2. situé aux cinquième et sixième étages, à droite de l'immeuble, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : - au niveau du cinquième étage : un séjour avec coin cuisine et escalier menant à l'étage supérieur; au centre: une salle de bains; à l'arrière : une chambre (ou bureau) ; - au niveau du sixième étage : une chambre, avec la jouissance exclusive d'une terrasse donnant sur l'arrière;

- et au sous-sol : la cave numéro 10.

b) en copropriété et indivision forcée: - les mille cent vingt-neuf/dixmillièmes (1129/10000èmes) des parties communes générales A, dont le terrain ;

- les mille trois cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes (1383/10000èmes) des parties communes générales B.
Tel que ce bien est désigné au cadastre sous « :IAS/0-5.2/C.SS10 », sous la référence

0019Z2P0010 - revenu cadastral : neuf cent nonante quatre euros(€ 994,00.-)

Tels que ces biens sont décrits et repris à l'acte de base (et règlement de copropriété) dressé par le notaire Stéphane WATILLON, à Namur, en date du six mars deux mil sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le vingt-trois mars suivant, sous dépôt numéro 43-T-23/03/2007-044 71.

.../...

99% en pleine propriété de COMMUNE DE LIBRAMONT-CHEVIGNY - 5ième division RECOGNE

Une maison d'habitation et de commerce sur et avec terrain, l'ensemble sis rue de Saint-Hubert 20, cadastré selon titre et extrait cadastral récent section A numéro 0238YP0000, pour une contenance de trente ares six centiares et d'après titre trente ares cinq centiares.

Revenu cadastral : € 2.072,00.

.../...

nonante neuf pour cent (99%) en pleine propriété de VILLE DE SAINT-HUBERT – PREMIERE DIVISION

Dans une maison de commerce sur et avec terrain sise place du Marché 2 dénommée « Résidence Noyen-Swenden I» cadastrée, section A numéro 0 603D, pour une contenance de soixante et un centiares (0a61ca),

I. Le REZ COMMERCIAL sis au rez-de-chaussée (CO.REZ/CO.L.REZ/ partition cadastrale P0005), et comprenant:

- en propriété privative et exclusive : la surface commerciale proprement dite telle que décrite sous LOT « L.REZ » en liseré bleu et LOT « CO.REZ » en liseré orange aux plans restés annexés à l'acte de base.
- en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt millièmes (280/1.000 èmes) des parties communes, y compris le terrain.

II. L'APPARTEMENT « 1 » sis au premier étage (A1.A.1/partition cadastrale P0002), et comprenant:

- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit tel que décrit sous LOT « A.1 » en liseré orange aux plans restés annexés à l'acte de base.
- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante millièmes (240/1.000 èmes) des parties communes, y compris du terrain.

III. L'APPARTEMENT « 2 » sis au deuxième étage (A2/A.2/ partition cadastrale P0003), et comprenant:

- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit tel que décrit sous LOT « A2 » en liseré orange aux plans restés annexés à l'acte de base.
- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante millièmes (240/1.000 èmes) des parties communes, y compris du terrain.

IV. L'APPARTEMENT « 3 » sis au troisième étage (A3/A.3/partition cadastrale P0004), et comprenant:

- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit tel que décrit sous LOT « A.3 » en liseré orange aux plans restés annexés à l'acte de base,
- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante millièmes (240/1.000 èmes) des parties communes, y compris du terrain.

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété, dressé par le notaire Pablo DE DONCKER à Bruxelles, en date du 12 mai 2010, transcrit au bureau des hypothèques de Neufchâteau sous la référence 33-T-02.06.2010-02322.

.../...

A concurrence de 98 pour cent en pleine propriété :

VILLE DE CHARLEROI-VINGT-QUATRIEME DIVISION – SECTION DE RANSART

a) un atelier sis rue Eau-sur-Elle, numéro 1, cadastré section A numéro 484 P 3 selon titre et actuellement numéro 0 484 Y 3 P0000 pour une contenance de quinze ares trente-six centiares ;

Revenu cadastral : 3.624 euros.

b) Une maison sise rue Tayant, numéro 127, cadastrée section A, numéro 484 L 3 selon titre et actuellement numéro 0484 Z 3 P0000 pour une contenance de un are cinq centiares.

Revenu cadastral : 295 euros

Selon titre : un atelier sis rue Eau sur Elle, numéro 1, cadastré selon extrait cadastral récent section A numéro 484 R 3 P0000, pour une contenance de seize ares quarante et un centiares.

.../...

VILLE DE LIEGE – 7ème Division

Dans un ensemble immobilier composé des trois entités dénommé « ESPACE CORNILLON, situé Rue Frédéric Nyst, 32-34-36, dont le terrain d'assise est cadastré selon matrice récente section A numéro 1237AP0000, d'une superficie totale de mille sept cent soixante-huit mètres carrés (1.768 m²) :

DANS L'ENTITE A :

Au niveau du sous-sol (Rez -1) :

Un espace « BUREAU », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

L'espace bureau proprement dit, composé de 3 bureaux, d'une salle d'accueil et d'une salle de réunion, d'une entrée privative par l'arrière du bâtiment et d'un couloir privatif, d'une superficie d'environ 162 mètres carrés:

b) en copropriété et indivision forcée :

huit cent dix-neuf/ neuf mille six cent nonante-deuxièmes indivis des parties communes dont le terrain : 819 / 9.692èmes.

Les cent dix-huit/millièmes (118/1.000èmes) dans les parties communes particulières à l'entité A

Numéro parcellaire : 1237 A P0014

Acte de base

Tels que ces biens sont plus amplement décrits dans l'acte de base reçu par Michel COËME, notaire associé à Tilleur, le 24 juin 2019, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique Liège 1 le 28 juin suivant, dépôt 4636 et à l'acte rectificatif reçu par Michel COËME, prénommé, le 28 août 2019, transcrit au Bureau de Sécurité Juridique Liège 1 le 18 septembre suivant, dépôt 6740.

.../...

Commune d'Etterbeek. quatrième division. numéro de commune 21364:

Dans un immeuble sur et avec terrain, sis avenue d'Auderghem 194 à Etterbeek (1040 Bruxelles), numéroté d'après titre 194 et 196, cadastré quatrième division, numéro de commune 21364, selon titre sous la section B numéro 6Y8, et actuellement numéro 0006Y8P0000 pour une contenance de quatre-vingt-six centiares (86 m2) :

La surface de commerce dénommé « lot 1 » situé au sous-sol et au rez-de-chaussée, comprenant:

a) En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : surface polyvalente, débarras, deux toilettes avec un lavabo chacune;

- au rez-de-chaussée : porte d'entrée, surface de commerce.

b) En copropriété et indivision forcée: trente-trois centièmes (33/100) dans les parties communes, dont le terrain.

Cadastrée (CO.SS.REZ/LOT1/) numéro 0006Y8P0005.

Lesdites parties privatives et communes sont décrites à l'acte de base avec règlement de copropriété qui a été passé devant le ministère du notaire Isabelle Raes, à Molenbeek-Saint-Jean le 5 avril 2012, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le 4 mai 2012 sous la formalité 48-T-04/05/2012-03202, et à l'acte de base modificatif reçu par le même notaire le 15 mai 2012, transcrit au même bureau des hypothèques le 4 septembre 2012 sous la formalité 48-T-04/09/2012-06140.

Revenu cadastral non-indexé : mille quatre cent cinquante-deux euros (€ 1.452,00).

.../...

Commune de FLEMALLE 1 DIV/FLEMALLE-HAUTE/

Diverses parcelles de terrain sises Quai du Halage, cadastrées Section B numéros 0245D5P0000, pour 2A 38CA ; 0245F5 P0000, pour 23A 36CA ; 0245A7P0000, pour 5A 66CA ; 0300F3P0000, pour 3A 52CA et 0300G3P0000, pour 11A 53CA.

.../...

VILLE D'ARLON – troisième division cadastrale – EX AUTELBAS

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Weyler II», sis Route de Longwy, 574, construit sur un terrain à bâtir sis en lieu-dit « Hout Baum », cadastré selon titre, section B, numéro 12/C pour une contenance d'après cadastre de mille cent deux mètres carrés (1.102 m2) et d'après mesurage de mille nonante-deux mètres carrés (1.092 m2), l'ensemble cadastré actuellement, suivant extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro 0012CP0001 pour une la même contenance :

I/ l'appartement A1 — côté gauche (approximativement quatre-vingt mètres carrés) au rez-de-chaussée, comprenant selon titre :

- en propriété exclusive et privative : hall d'entrée — salon — salle à manger — cuisine — salle de bains — hall de nuit — w.c. — deux chambres — cave numéro 1 au sous-sol — la jouissance exclusive du jardin repris sous couleur rose au plan d'implantation, d'une superficie approximative de cent mètres carrés (100.m2)

- en copropriété et indivision forcée : mille deux cent cinquante-huit/dix millièmes (1.258/10.000èmes) des parties communes à l'ensemble de la Résidence y compris le terrain.

Repris à la matrice cadastrale sous (A.REZ/A1/C1) – identifiant parcellaire cadastral : section B numéro 0012CP0004.

Revenu cadastral non indexé : 709,00 EUR.

II/ l'emplacement de parking P 1, comprenant selon titre :

- en propriété exclusive et privative : l'emplacement lui-même
 - en copropriété et indivision forcée : cent nonante-six/dix millièmes (196/10.000èmes) des parties communes à l'ensemble de la Résidence, y compris le terrain.
- Repris à la matrice cadastrale sous (P.REZ//P1/) – identifiant parcellaire cadastral : section B numéro 0012CP0020.

Revenu cadastral non indexé : 18,00 EUR.

Acte de base

Tel que ce bien est décrit à l'acte de base reçu par le notaire Ariane DENIS, Notaire associé à Liège, le 12 février 2010, dûment transcrit au bureau des hypothèque d'Arlon.

.../...

Apports soumis à publicité particulière

Dans la partie du patrimoine de la société scindée transférée à la société anonyme Xpert54 bénéficiaire sont compris les immeubles dont la description, l'origine de propriété, les conditions de transfert et les conditions spéciales sont décrites ci-avant, lesquels constituent des éléments dudit patrimoine soumis à publicité particulière (article 12:14 du CSA).

.../...

La scission a pour effet de transférer cette partie du patrimoine actif et passif de la présente société, tel que ce patrimoine apparaît aux comptes arrêtés à la date du 30 juin 2025.

Toutes les opérations de la société scindée, relative à cette activité, effectuées à partir de ce jour seront accomplies pour compte de la société bénéficiaire, et les modifications qui en résultent à l'actif ou au passif de la situation patrimoniale de la société scindée sont au profit comme à la perte de la société bénéficiaire, à charge pour celle-ci de supporter tout le passif de la société scindée, d'exécuter tous les engagements et obligations de cette dernière et de payer et supporter tous les frais, impôts et charges quelconques, devant résulter de la scission pour l'une ou l'autre des deux sociétés concernées.

En conséquence, transfert dans la comptabilité de la société bénéficiaire de chaque élément actif et passif constituant la partie de patrimoine de la société scindée attribuée y compris les éléments de ses capitaux propres, dans les limites visées à l'article 78 § 6 de l'arrêté royal du trente janvier deux mil un, à la valeur pour laquelle ils figurent dans la comptabilité de la société scindée à la date du trente juin 2025.

Description des éléments d'actif et de passif à transférer

La scission vers la Société Anonyme Xpert54 comprend tous les droits, obligations et contrats (les prêts, les contrats de bail, les contrats de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, etc.) en lien avec l'Activité Immobilière non Opérationnelle de la Société à Scinder.

Il n'y a pas d'employés/travailleurs en lien avec l'Activité Immobilière non Opérationnelle de la Société à Scinder. Par conséquent, aucun employé/travailleur de la Société à Scinder ne sera transféré à la Société Bénéficiaire.

Les éléments passifs de la Société à Scinder, qui seront transmis à la Société Bénéficiaire, découlant d'un état actif et passif de la Société à Scinder arrêté au 30/06/2025 et identifiés selon leur valeur comptable, sont les suivants :

- les réserves immunisées tax-étalées LIBRAMONT ;
- la réserve immunisée tax étalée Encore ;
- la taxation étalée + valeur ancienne gare Li ;
- les impôts différés sur tax étalée +v Libram ;
- les impôts différés sur tax étalée +v Wavre ;
- les impôts différés sur tax étalée +v anc ga ;
- le crédit 806-45 Libramont BGI ;
- le financement CBC r. Indust 53 622-02 Isotoit ;
- les cautionnements reçus en numéraire ;
- le crédit 728-45 Libramont BGI ;
- le financement CBC 622-02 Achat industrie53 Isotoit.

En vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine de la Société Scindée, dans la mesure où la répartition décrite ci-avant ne serait pas suffisamment précise, soit parce que l'attribution faite serait susceptible d'interprétation, soit parce qu'il s'agit d'éléments du patrimoine n'ayant pas été repris dans le relevé des éléments attribués par omission, négligence ou ignorance, il est expressément convenu que tous les actifs et passifs, dont il ne peut être établi avec certitude à qui ils sont attribués, seront alloués à la Société Scindée.

Conditions générales du transfert

La société bénéficiaire aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels et viendront aux droits, contrats, créances et dettes lui transférés par la société scindée à compter de la prise d'effet de la scission, sans qu'il puisse en résulter de novation.

La société bénéficiaire prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre la société scindée pour quelque cause que ce soit, notamment vices de construction, usure ou mauvais état du matériel, des agencements, de l'outillage et des objets mobiliers, erreur dans la désignation et la contenance, insolvabilité des débiteurs.

Les dettes transférées par la société scindée à la société bénéficiaire passent de plein droit et sans formalité à cette dernière, sans qu'il puisse en résulter novation dans tous les droits et obligations de la société scindée.

En conséquence, elle acquittera en lieu et place de la société scindée tout le passif se rapportant à la partie du patrimoine (activement et passivement) qui lui est transférée; elle assurera notamment le paiement des intérêts et le remboursement de toutes dettes et emprunts contractés et transférés par la société scindée, le tout aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers.

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

Conformément à l'article 12:15 du CSA, les créanciers des sociétés participant à la scission dont la créance est antérieure à la publication aux Annexes au Moniteur belge des procès-verbaux de scission des sociétés absorbée et bénéficiaire et non encore échue, peuvent, au plus tard dans les deux mois de cette publication, exiger une sûreté nonobstant toute convention contraire, suivant les modalités dudit article.

La société bénéficiaire devra exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques se rapportant aux biens transférés.

Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, se rapportant aux biens transférés seront suivis par la société bénéficiaire à laquelle ils ont été transférés, qui seule en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la société scindée.

Le transfert de la partie du patrimoine (activement et passivement) de la société scindée comprend d'une manière générale:

- a) tous les droits, créances, actions judiciaires et extra judiciaires, recours administratifs, bénéfices des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie on est titulaire pour quelque cause que ce soit, la société scindée à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques;
- b) la charge de tout le passif s'y rapportant de la société scindée envers les tiers, y compris le passif pouvant résulter ultérieurement d'obligations contractées avant la date du présent procès-verbal, ainsi que l'exécution de toutes les obligations de la société scindée, envers tous tiers pour quelque cause que ce soit, de telle manière que la société scindée ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée de ce chef;
- c) les archives et documents comptables, à charge pour chacune des deux sociétés bénéficiaires de les conserver.

La société bénéficiaire se désintéressera des recours exercés contre elle par des tiers relativement à la partie du patrimoine de la société scindée transférée.

A. Rémunération du transfert : Rapport d'échange

Calcul du rapport d'échange sur la base de la méthode susmentionnée et des chiffres issus du bilan arrêté au 30.06.2025 :

Le Réviseur déclare dans son rapport :

A la suite du nouveau split, le nouveau rapport d'échange est fixé comme suit

L'actif net comptable de la branche d'activité * nombre d'actions de la ste Bénéficiaire
L'actif net comptable corrigé de la Société Bénéficiaire

$$\frac{3.031.755,79 \text{ €} * 2.660}{248.921,38 \text{ €}} = 32.398 \text{ (arrondi)}$$

Il en résulte que 32.398 actions devront être émises par XPERT54 SA et attribuées à XLG&CO SA (en sa qualité d'actionnaire unique de la Société à Scinder), soit 166 actions supplémentaires par rapport au rapport d'échange initial.
 En contrepartie, 274 actions qui disparaîtront dans la Société à Scinder, soit l'élimination de moins de 9 actions par rapport à l'ancien rapport d'échange.
 Ces actions sont déterminées comme suit

L'actif net comptable de la branche d'activité * nombre d'actions de la ste scindée
L'actif net comptable corrigé de la Société scindée

$$\frac{3.031.755,79 \text{ €} * 2.351}{26.047.252,98 \text{ €}} = 274 \text{ (arrondi)}$$

Aucune soulte ni autre contrepartie en numéraire ne sera versée à l'actionnaire de la Société à Scinder.

Il s'ensuit que les capitaux propres comptables, tels qu'ils ressortent des situations comptables établies au 30 juin 2025 de chacune des sociétés qui participent à la scission (et après opération de scission de la SA EUROPEAN CLEANING & MAINTENANCE précitée), peuvent être considérés comme pertinents pour déterminer le rapport d'échange sur lequel se base la fixation du nombre d'actions à émettre en contrepartie de l'apport et par analogie, le prix d'émission de ces nouvelles actions.

Ainsi, la valeur à laquelle conduit le mode d'évaluation de l'apport en nature de la SRL XLG IMMO, à la SA XPERT54, correspondra au moins à la valeur d'apport mentionnée dans l'acte.

Dans le cadre de la présente opération, et dans la mesure où l'actionariat des sociétés XLG IMMO et XPERT54 sera proportionnellement identique, le montant du rapport d'échange est sans incidence sur le patrimoine des actionnaires.

Sur cette base, 32.398 nouvelles actions de la Société Bénéficiaire seront émises et attribuées à XLG&CO SA (en sa qualité d'actionnaire unique de la Société à Scinder) en contrepartie des 274 actions qui disparaîtront dans la Société à Scinder.

Aucune soulte ni autre contrepartie en numéraire ne sera versée à l'actionnaire de la Société à Scinder. Ces actions prendront part aux résultats et auront jouissance dans la société bénéficiaire, à partir de la date de prise d'effet juridique de la scission partielle, soit le 23 décembre 2025.

À la suite de la Scission Partielle, le capital de la Société Bénéficiaire sera augmenté d'un montant de 178.562,48 EUR, par l'émission de 32.398 nouvelles actions.

Les actions des Sociétés étant nominatives, l'organe d'administration de la Société Bénéficiaire doit, dans un délai de 15 jours à compter de la publication de la décision de scission partielle aux annexes du Moniteur belge, inscrire les données suivantes dans le registre des actions de la Société Bénéficiaire:

- l'identité des actionnaires de la Société Scindée;
- le nombre d'actions de la Société Bénéficiaire auquel ces actionnaires ont droit à la suite de la décision de scission partielle ; et
- la date de la décision de scission partielle.

L'inscription sera signée au nom de la Société Bénéficiaire par son organe d'administration et par les actionnaires de la Société Scindée ou leur mandataire.

D. POUVOIRS.

Représentation et pouvoirs.

L'Assemblée Générale confère la représentation de la société scindée partiellement aux opérations de scission partielle à : Madame Marie-Josèphe CHAMPION , collaboratrice du notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude.

L'Assemblée Générale lui confère les pouvoirs les plus étendus aux fins d'organiser les effets légaux de la scission partielle.

Plus spécialement, le représentant pourra :

- transférer à la Société Anonyme Xpert54 les éléments faisant l'objet de la scission partielle;
- accepter les titres de la Société Anonyme Xpert54 et les attribuer comme prévu au projet de scission.

Dans le cadre de ce transfert par voie de scission partielle, le représentant pourra en outre :

- intervenir à l'assemblée générale des actionnaires de la Société Anonyme Xpert54 bénéficiaire ;
- déclarer avoir parfaite connaissance du rapport du reviseur d'entreprises établi conformément à

l'article 5 :7 du CSA;

- prendre part à toute délibération, prendre part à la nomination des administrateurs et commissaires éventuels, fixer la durée de leur mandat et leur rémunération, , déléguer sous sa responsabilité pour des opérations spécialisées et déterminées à un ou plusieurs mandataires, telle partie de ses pouvoirs qu'ils déterminent et pour la durée qu'ils fixent, accomplir toutes les formalités requises auprès du registre des personnes morales et de la TVA, aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux et registres et, en général, faire le nécessaire.

E. Réduction du nombre d'actions.

Compte tenu de la scission partielle, l'assemblée décide de réduire le nombre d'action de 274 pour le faire passer de deux mille trois cent cinquante et une (2.351) actions à deux mille septante sept (2.077), sans remboursement.

Suite aux décisions prises ci-dessus, l'assemblée décide de remplacer l'article 5 des statuts par le texte suivant :

Article 5: apports

En rémunération des apports, deux mille septante sept (2.077), actions ont été émises.

Chaque action donne un droit égal dans la répartition des bénéfices et des produits de la liquidation

F. Décision que les propositions ci-dessus ne sortiront leurs effets qu'au moment du vote par les assemblées générales des associés des deux sociétés concernées par la scission partielle
L'assemblée décide que les résolutions qui précèdent ne sortiront leurs effets qu'au moment du vote des décisions concordantes de fusion par absorption par les deux sociétés concernées par la scission partielle

G. Pouvoirs à conférer au conseil d'administration pour l'exécution des résolutions à prendre sur les objets qui précèdent. Procurations.
L'assemblée confère tous pouvoirs au Conseil d'administration pour l'exécution des résolutions qui précèdent et désigne comme mandataire spécial avec pouvoir de substitution et pouvoir d'agir séparément, Anthony Van der Hauwaert, Katrien De Vos et Alexis Debier du cabinet d'avocats RACINE SRL, avec siège à 1082 Bruxelles, Avenue Charles Quint 586 bte 9 aux fins d'entreprendre toutes les démarches nécessaires liées à la modification de l'immatriculation de la société auprès de la banque carrefour des entreprises, des guichets d'entreprises, de l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée, du service public fédéral économie, et en général pour accomplir toutes les formalités de dépôt et/ou de publications et/ou d'inscription à tous registres et/ou guichets d'entreprises et/ou auprès de toute autorité administrative, compléter et signer les registres des actionnaires.
L'assemblée donne mission au notaire soussigné pour établir, signer et déposer le texte coordonné des statuts de la Société dans la base de données électronique prévue à cet effet, conformément aux dispositions légales en la matière.
L'assemblée donne tous pouvoirs nécessaires à un des collaborateurs du notaire soussigné, à l'effet de rectifier toute erreur matérielle pouvant être constatée ultérieurement aux présentes dans la rédaction du présent acte et pouvant concerner tant l'identité des parties que la désignation des biens prédécrits et leur origine, afin d'en assurer le correct suivi administratif et effectuer toutes modifications suggérées par les autorités compétentes afin que le présent acte puisse être enregistré et transcrit au Bureau de Sécurité juridique compétent.

ATTESTATION NOTARIEE :

ARTICLE 12:31 ALINEA 3 DU CSA

Conformément à l'article 12:68 du CSA, le Notaire instrumentant atteste, après vérification, l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente société.

Pour extrait analytique conforme.
Dépôt de l'expédition.