



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



26032224



20 FEV. 2026

Greffe

N° d'entreprise : **0431 435 808**

Nom

(en entier) : **CARROSSERIE WALTER**

(en abrégé) :

Forme légale : **SOCIETE ANONYME**

Adresse complète du siège : **Rue de Liery, 117 à 4621 Retinne**

Objet de l'acte : OPERATION ASSIMILEE A UNE SCISSION PARTIELLE, SANS DISSOLUTION, PAR CONSTITUTION D'UNE NOUVELLE SOCIETE (articles 12:8 et 12:74 et suivants du CSA)

D'un acte reçu par Maître Jérôme LENELLE, Notaire à Harzé-Aywaille le 13 février 2026, en cours d'enregistrement, il appert que l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a pris à l'unanimité les résolutions suivantes:

A) Scission sans dissolution

1. Projet de scission

L'organe d'administration de la société anonyme « CARROSSERIE WALTER », société à scinder, a établi en date du 17 novembre 2025, un projet de scission, conformément à l'article 12:75 du Code des sociétés et des associations.

Ce projet a été déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Liège – division Liège, le 01 décembre 2025 et a été publié aux annexes du Moniteur Belge du 11 décembre suivant sous le numéro 2025-12-11/0156824.

L'assemblée générale de la société anonyme « CARROSSERIE WALTER » décide la scission partielle de cette société anonyme, sans dissolution et sans cesser d'exister, par voie de transfert, d'une partie de son patrimoine, activement et passivement, et ce, conformément aux conditions contenues dans le projet de scission susvisé, à la société à responsabilité limitée « AUGUSTA PARTNERS ».

Etant précisé que :

1. Du point de vue comptable, le transfert est réalisé sur la base de la situation active et passive de la société à scinder arrêtée au 31 août 2025.

Toutes les opérations réalisées par la société à scinder depuis le 31 août 2025 seront considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société à responsabilité limitée « AUGUSTA PARTNERS », bénéficiaire des éléments transférés, de sorte que toutes ces opérations seront faites aux profits et risques de ladite société à charge pour elles d'exécuter tous les engagements et obligations de la société à scinder se rapportant auxdits éléments.

2. Le transfert dans la comptabilité de la société à constituer, la société à responsabilité limitée « AUGUSTA PARTNERS », bénéficiaire du patrimoine actif et passif de la société scindée, est comptabilisé à la valeur pour laquelle ses éléments d'actif et de passif et ses capitaux propres figurent dans sa comptabilité à la date de la situation comptable au 31 août 2025.

3. La valeur des actions de la société partiellement scindée diminuera du montant de la valeur nette comptable des éléments transférés.

4. A dater du jour du dépôt du projet de scission - soit le 01 décembre 2025 -, aucune opération importante affectant les biens transférés n'a été effectuée dans la société anonyme « CARROSSERIE WALTER », en dehors d'opérations découlant de l'activité normale et courante.

6. En rémunération de ce transfert, il sera attribué immédiatement et directement aux actionnaires de la société à scinder, la société anonyme « CARROSSERIE WALTER », 750 actions de la société à constituer, savoir la société à responsabilité limitée « AUGUSTA PARTNERS », qui seront réparties entre les actionnaires de la société à scinder, autre que la société bénéficiaire, à raison d'une action de la société anonyme « CARROSSERIE WALTER » contre une action de la SRL « AUGUSTA PARTNERS ».

Conformément au projet de scission susvisé cette répartition aux actionnaires de la société scindée des actions de la société à constituer, sera proportionnelle à leurs droits dans le capital de la société scindée et se fera à la diligence et sous la responsabilité de l'organe de gestion de la société anonyme « CARROSSERIE WALTER ».

6. Aucune soulte en espèces ne sera attribuée.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 04/03/2026 - Annexes du Moniteur belge

7. Les actions nouvelles participeront aux résultats complets du premier exercice comptable de la société à constituer.

Le président donne lecture du projet de scission susvanté.

L'assemblée générale approuve ce projet dans toutes ses dispositions.

Le président déclare en outre, qu'aucune modification importante du patrimoine actif et passif de la société à scinder n'est intervenue depuis la date de l'établissement du projet de scission.

2. Dispense du rapport de l'organe d'administration sur la scission partielle

Conformément à l'article 12:77 du Code des Sociétés et des Associations, l'assemblée précise qu'il n'y a pas lieu d'établir le rapport de scission de l'organe de gestion.

3. Dispense du rapport de contrôle

Conformément à l'article 12:78 du Code des Sociétés et des Associations, l'assemblée précise qu'il n'y a pas lieu d'établir le rapport de contrôle d'un réviseur d'entreprises.

4. Scission sans dissolution – Transfert de biens

a) Décision

L'assemblée décide la scission partielle de la société anonyme « CARROSSERIE WALTER », aux conditions prévues au projet de scission partielle, dont mention ci-avant, par voie de transfert d'une partie de son patrimoine actif et passif à une nouvelle société à constituer, à savoir la société à responsabilité limitée « AUGUSTA PARTNERS », moyennant la remise d'une action de cette société à constituer pour une action de la société à scinder.

b) Description des éléments actifs et passifs de la société scindée à transférer aux nouvelles sociétés

Le président requiert le notaire instrumentant d'acter que la société partiellement scindée transfère à la société à responsabilité limitée « AUGUSTA PARTNERS » les éléments actifs et passifs de son patrimoine suivants, sur base de la situation comptable arrêtée à la date du 31 août 2025 :

Sont transférées à la société bénéficiaire SRL « AUGUSTA PARTNERS » par la présente scission, la branche d'activité immobilière (ou incorporé) comprenant :

ACTIVEMENT

A. Terrains et constructions (695.726,53 €)

Compte 220000 : Terrains 269.753,04 €

Compte 220900 : Réduction de valeur s/frais acquisition terrain : - 31.566,34 €

Compte 221000 : Constructions : 660.314,44 €

Compte 221900 : Amortissements sur bâtiment : -202.774,61 €

B. Installations, machines et outillage (41.789,74 €)

Compte 230100 : Cabine de peinture 196.229,11 €

Compte 230910 : Amortissement cabine de peinture : - 154.439,37 €

Total actif : 713.516,27 €

PASSIVEMENT

Compte 172200 Crédit invest. s/nouveau bâtiment : 371.882,24 €

Compte 422200 Crédit nouveau bâtiment : 12.861,42 €

Total passif : 384.743,66 €

Par différence des actifs et des passifs transférés : les fonds propres à hauteur de 352.772,61 € dans la mesure suivante :

oÀ concurrence de 25.698,02 € au compte « Apport indisponible » (comprenant l'ancien capital et l'ancienne réserve légale) ;

oÀ concurrence de 263.667,64 € au compte « réserves disponibles » ;

oÀ concurrence de 43.024,93 € au compte « résultat reporté » ;

oÀ concurrence de 20.382,01 € au compte de subsides en capital

Tels que ces biens sont plus amplement décrits au projet de scission et au rapport établi par la société à responsabilité limitée « 3R, LEBOUTTE & CO », Réviseurs d'Entreprises, ayant son siège social à 4020 Liège, Boulevard Emile de Laveleye, 203, en date du 14 janvier 2026.

Il est précisé que la description des biens immobiliers qui précède provient du projet de scission de la société, la description précise et complète des biens à transférer à la société nouvellement constituée à destination du bureau sécurité juridique en vue de la transcription de l'opération est reprise ci-après dans la rubrique description des biens immobiliers.

Les fonds propres transférés à la SRL « AUGUSTA PARTNERS » seront d'un montant de TROIS CENT CINQUANTE-DEUX MILLE SEPT CENT SEPTANTE-DEUX EUROS SOIXANTE-ET-UN CENTS (352.772,61€) répartis comme suit :

- À concurrence de 25.698,02 € au compte « Apport indisponible » (comprenant l'ancien capital et l'ancienne réserve légale) ;

- À concurrence de 263.667,64 € au compte « réserves disponibles » ;

- À concurrence de 43.024,93 € au compte « résultat reporté » ;

- À concurrence de 20.382,01 € au compte de subsides en capital.

c) Conditions générales du transfert

1. Le transfert s'effectuera dans le cadre du régime de continuité juridique, comptable et fiscale propre aux opérations de scission partielle par constitution d'une nouvelle société.

2. La société nouvelle issue de la scission aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels qui se rapportent aux biens lui sont transférés et viendront aux droits, contrats, créances et dettes y relatifs qui lui sont transférés par la société scindée partiellement à compter du 31 août 2025, sans qu'il puisse en résulter de novation.

3. Ladite société nouvelle prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre la société scindée partiellement 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.

4. Les dettes transférées par la société scindée passent de plein droit et sans formalité à la société bénéficiaire, sans qu'il puisse en résulter novation dans tous les droits et obligations de la société scindée. En conséquence, la société nouvelle issue de la scission acquitta en lieu et place de la société scindée tout le passif se rapportant au patrimoine (activement et passivement) qui lui est transféré ; 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 de Code des sociétés et des associations, les créanciers des sociétés participant à la scission dont la créance est antérieure à la publication aux annexes du Moniteur Belge des procès-verbaux de scission des sociétés scindée et nouvelles et non encore échue, peuvent, au plus tard dans les 2 mois de cette publication, exiger une sûreté nonobstant toute convention contraire, suivant les modalités dudit article.

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

6. 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, qui seule en tirera profit ou en supportera les suites à pleine et entière décharge de la société scindée.

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

a) tous les droits, créances, actions judiciaires et extra-judiciaires, recours administratifs, bénéfice des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, la société scindée à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques, qui sont attachés aux biens transférés ;

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 se rapportant aux biens transférés, à charge pour la société nouvelle issue de la scission de les conserver.

8. En vue d'éliminer toute contestation éventuelle sur la répartition de certains éléments du patrimoine, 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 suite d'omission ou de négligence, il ne sera pas fait application de l'article 12:76 du Code des sociétés et des associations. Ces éléments seront d'office conservés par la société scindée partiellement subsistant après la scission.

9. Tant la société partiellement scindée que la société bénéficiaire de la scission partielle, se désintéresseront respectivement des recours exercés contre l'une d'entre elles par des tiers relativement à la partie du patrimoine de la société scindée transférée à la société bénéficiaire ; en outre, en tout état de cause, la société scindée ou ses ayants droits devra être tenue indemnes des obligations ou titularités liées aux activités et avoirs transférés par l'effet des présentes et ses suites à la société bénéficiaires.

10. La société scindée ne détient aucune action propre dans son patrimoine.

d) Description des biens immeubles apportés

Le président décide la scission de la présente société anonyme « CARROSSERIE WALTER », aux conditions prévues au projet de scission ci-avant, par vote de transfert des éléments actifs et passifs dont question ci-avant dont les immeubles suivants :

Description des biens

COMMUNE DE FLERON – DEUXIEME DIVISION – RETINNE

1/ Un terrain industriel sis Rue du Fond du Flo, cadastré section B, numéro 0510AP0000 d'une superficie de 697ca. Revenu cadastral : 168,00€ ;

2/ Un appartement sis Rue du Fond du Flo 3, cadastré section B, numéro 0489AP0002. Revenu cadastral : 630,00€ ;

3/ Un bâtiment industriel sis Rue du Fond du Flo 3, cadastré section B, numéro 0489AP0001 d'une superficie de 2800ca. Revenu cadastral : 6.873,00€.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Bien sub. 1 : le bien provient des anciens numéros 299 A et 300 B.

À l'origine, le bien appartenait aux consorts MOREAU, savoir 1/ Madame MOREAU Julie Françoise Jacqueline Joséphine, née à Retinne le 30 janvier 1934, épouse de Monsieur SCHOOFS Pascal ; 2/ Madame MOREAU Marthe Fernande Jeanne Joséphine, née à Retinne le 2 février 1935, épouse de Monsieur DEVLIEGER Hubert ;

3/ Madame MOREAU Elisabeth Renée Marcelle Joséphine, née à Retinne le 16 décembre 1938, épouse de Monsieur DZIUBA Joseph ; 4/ Monsieur MOREAU Marcel Oscar Lambert Joseph, né à Retinne le 14 octobre 1950, époux de Madame MAWET Simone, à concurrence d'un/quart chacun, pour l'avoir recueilli avec d'autres dans la succession de leurs auteurs, Monsieur MOREAU Marcel Charles Pierre Joseph et son épouse Madame CORBILLON Jeannette Christine Joséphine, de Retinne, décédés respectivement à Retinne le 20 février 1976 et à Liège le 6 août 1986, les laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires à concurrence d'un quart chacun. Aux termes d'un acte reçu par Maître Yves GODIN, notaire à Liège, et Maître Charles-Henry LEROUX, notaire à Saive-Blégny, le 26 juillet 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 24 août suivant, volume 6294, numéro 20, les consorts MOREAU ont vendu le dit bien avec d'autres à la société anonyme « ETABLISSEMENTS DERNIER » de Liège. Aux termes d'un acte reçu par le notaire GODIN précité, le 24 juin 2005, le curateur de la société anonyme « ETABLISSEMENTS DERNIER », en faillite a vendu ledit bien avec d'autres à la SPI+, devenue SPI, acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le 13 juillet suivant, dépôt numéro 07091.

La SCRL "SPI", prénommée a vendu ledit bien actuel à la SA CARROSSERIE WALTER aux termes d'un acte reçu par Madame Maité KOEUNE, Commissaire au Comité d'acquisition d'Immeubles de Liège, le 03 octobre 2024, transcrit au bureau sécurité juridique de Liège 2, le 22 octobre suivant, dépôt 36-T-22/10/2024-07669.

Bien sub. 2 : Il y a plus de trente ans à dater de ce jour ledit bien appartenait sous plus grande contenance pour partie :

1/ (anciens numéros 296A et 297B) à Monsieur GRAILLET Servais François Joseph et à son épouse Madame MORAY Berthe Marie pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître BRAAS, Notaire ayant résidé à Liège, le 11 mars 1960, transcrit.

Monsieur GRAILLET Servais, prénommé, est décédé le 06 octobre 1998 et sa succession a été recueillie pour la totalité en usufruit par son épouse survivante Madame MORAY Berthe, prénommée, et le surplus par ses 3 enfants à savoir Monsieur GRAILLET Servais François Toussaint Ghislain, Monsieur GRAILLET Toussaint Joseph Ghislain et Monsieur GRAILLET José Lambert Louis Ghislain.

Madame MORAY Berthe, prénommée, est décédée intestat le 31 mai 2000 et sa succession a été recueillie par ses 3 enfants Messieurs GRAILLET Servais, Toussaint et José, tous prénommés.

Les consorts SERVAIS, tous prénommés, ont vendu lesdits biens à la SPI + (actuelle SPI) aux termes d'un acte reçu par Monsieur LELOUP Jacques, Commissaire au Comité d'acquisition d'Immeubles de Liège, le 29 avril 2010, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 10 mai suivant, dépôt 4775.

2/ (ancien numéro 299A) à 1) Madame MOREAU Julie Françoise Jacqueline Joséphine, 2) Madame MOREAU Marthe Fernande Jeanne Joséphine, 3) Madame MOREAU Elisabeth Renée Marcelle Joséphine et 4) Monsieur MOREAU Marcel Oscar Lambert Joseph pour l'avoir recueilli dans la succession de leurs auteurs, Monsieur MOREAU Marcel Charles Pierre Joseph et son épouse Madame CORBILLON Jeannette Christine Joséphine décédés respectivement à Retinne, le 20 février 1976 et à Liège, le 06 août 1986, chacun à concurrence d'un quart.

Les consorts MOREAU, tous prénommés, ont vendu ledit bien à la SA ETABLISSEMENTS DERNIER aux termes d'un acte reçu par Maître Yves GODIN, Notaire à Liège et Maître Charles-Henry LE ROUX, alors Notaire à Saive, le 26 juillet 1993, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 24 août suivant, volume 6294 numéro 20.

La SA ETABLISSEMENTS DERNIER, prénommée, a vendu ledit bien à la SPI aux termes d'un acte reçu par Maître Yves GODIN, Notaire à Liège, le 24 juin 2005, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 13 juillet suivant, dépôt 7091.

La SCRL "SPI", prénommée a vendu ledit bien actuel à la SA CARROSSERIE WALTER aux termes d'un acte reçu par Madame FRANCESCANGELI Ségolène, Commissaire au Comité d'acquisition d'Immeubles de Liège, le 09 novembre 2016, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 21 novembre suivant, dépôt 12324.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'APPORT

1. Situation hypothécaire

Le présent apport est consenti et accepté sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et le bien est apporté pour être quitte et libre de toutes charges et dettes privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à l'exception des inscriptions hypothécaires bien connues de la société comparante qui dispense le notaire de les reprendre au présent acte.

Il est néanmoins précisé que l'immeuble fait l'objet d'une inscription hypothécaire numéro 36-I-24/04/2018-04330 prise le 24 avril 2018 sur les biens sub. 2 et 3 en faveur de BNP Paribas Fortis aux termes d'un acte reçu le 20 avril 2018 par devant Maître Jérôme LENELLE, Notaire à Harzé-Aywaille, pour un montant de VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (€ 27.500,00).

L'immeuble fait également l'objet d'un mandat hypothécaire du 20 avril 2018 reçu par Maître Jérôme LENELLE, Notaire à Harzé-Aywaille, pour un montant de SIX CENT TRENTE DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (632.500,00€) en principal et en accessoires au profit de BNP Paribas Fortis.

Les comparants précisent que la banque BNP a bien été informée par le Notaire soussigné de la présente scission en date du 27 décembre 2025.

2. Etat du bien

Le bien est apporté dans l'état où il se trouve et s'étend ce jour, état dont les sociétés bénéficiaires ont pu se rendre compte après l'avoir visité et examiné. Les sociétés bénéficiaires déclarent avoir pris et reçu toutes les informations concernant la situation, l'état et l'affectation du bien.

La société bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité et ne disposeront d'aucun recours contre l'apporteur, soit pour défauts de construction apparents ou non, vétusté ou toute autre cause, soit pour vices du sol ou du sous-sol, devant faire profit ou perte pour la société bénéficiaire. Il est rappelé que cette exonération de garantie ne vaut pas pour les vices que l'apporteur aurait délibérément cachés.

3. Contenance - Informations cadastrales

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un vingtième, faisant profit ou perte pour les sociétés bénéficiaires. Les limites ne sont pas garanties aux endroits dépourvus de bornes ni à front des chemins et sentiers.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et les sociétés bénéficiaires ne pourront se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

4. Compteurs

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autres installations généralement quelconques, placés dans le bien apporté par une administration publique ou privée qui n'aurait donné ces objets qu'à titre de location, ne font pas partie de l'apport et sont réservés au profit de qui de droit.

La société bénéficiaire sera subrogée, à partir de son entrée en jouissance dans tous les droits et obligations de l'apporteur relatifs aux abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, ainsi qu'à la location des compteurs et en paiera les redevances à échoir à partir du jour de l'entrée en jouissance.

Les parties reconnaissent être informées qu'il leur revient de relever contradictoirement les index des compteurs et de les transmettre aux organismes compétents.

5. Servitudes et mitoyenneté

Le bien est apporté avec toutes les mitoyennetés éventuelles et toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, qui peuvent éventuellement l'avantager ou le grever, quitte pour la société bénéficiaire à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, mais sans recours contre l'apporteur.

En ce qui concerne les murs et clôtures qui seraient séparatifs avec des propriétés voisines, la société bénéficiaire devra débattre tout problème éventuel de mitoyenneté, ou de non-mitoyenneté directement avec leurs voisins.

L'apporteur déclare, qu'à sa connaissance, mais sans responsabilité, il n'existe aucune servitude grevant ou avantageant le bien apporté, aucune condition spéciale et qu'il n'en a pas personnellement conférées, à l'exception des conditions suivantes :

a) acte reçu par Madame Maïté KOEUNE, Commissaire au Comité d'acquisition d'Immeubles de Liège, le 03 octobre 2024, transcrit au bureau sécurité juridique de Liège 2, le 22 octobre suivant, dépôt 36-T-22/10/2024-07669 :

« 4bis. CONDITIONS SPECIALES CONTENUES DANS LE TITRE DE PROPRIETE ANTERIEUR

L'acte reçu par Maître Yves GODIN, notaire à Liège, le 24 juin 2005 dont question dans l'origine de propriété, contient les conditions spéciales suivantes :

« La présente vente est également conclue - pour autant qu'elles soient toujours d'application-sous les conditions spéciales reprises au titre de propriété du vendeur, étant une expédition de l'acte reçu par les notaires Yves GODIN prénommé et Charles-Henry LE ROUX à Saive-Blegny, le 26 juillet 1993, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Liège, le 24 août suivant, lequel stipule expressément ce qui suit :

1. La partie acquéreuse s'engage, à titre de servitude réelle grevant son fonds au profit de la parcelle 260/P à planter à l'arrière de la propriété DZIUBA-MOREAU (260/P) sur toute la largeur un écran de verdure à feuilles persistantes de deux mètres cinquante de hauteur sur le terrain acquis, à une distance de cinquante centimètres minimum de la limite. Elle en assurera l'entretien et remplacera en temps utile les plants qui auraient péri.

2. Il est interdit, sur les terrains acquis, d'ériger ou de réserver à usage de commerce de fleurs et plantes naturelles et/ou artificielles, aucun emplacement ni installation, ni point de vente quelconque, à la demande de Madame DZIUBA-MOREAU.

3. Il est interdit d'ériger aucune station d'essence en façade à front de la rue Arsène Falla, à la demande de Madame DEVLIEGER-MOREAU.

4. Enfin, la partie acquéreuse sera tenue de respecter tant présentement que dans l'avenir les prescriptions urbanistiques qui régissent le lotissement dont la partie à rue de la parcelle 260/N fait partie. Ces prescriptions urbanistiques

s'imposent de la même manière à tous propriétaires successifs du terrain présentement vendu, et de tous ouvrages qui y seront éventuellement édifiés. La partie acquéreuse s'engage formellement tant pour elle que pour ses ayants droit à tous titres, à respecter scrupuleusement toutes les clauses et conditions du permis de lotir, comme à respecter également toutes les prescriptions urbanistiques actuelles, ainsi que celles, modificatives ou additives, qui viendraient à être imposées par les pouvoirs publics, relativement aux biens présentement vendus ou à tous autres compris dans le lotissement et à en supporter les conséquences, le tout sans recours de quelque chef que ce soit contre la partie venderesse ou ses ayants droit. La partie acquéreuse imposera donc à ses ayants droit à tout titre, le respect de ces clauses, conditions et prescriptions ».

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire résultant des stipulations ci-dessus reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses et servitudes y stipulées.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien objet des présentes, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéressé à parfaite connaissance de ces actes et qu'il s'oblige à les respecter.

4.6.ter. CONSTITUTION DE SERVITUDES - DRAIN A MAINTENIR

Conformément à la charte d'urbanisme reçue par l'acquéreur antérieurement aux présentes, celui-ci veillera en tout temps et à ses frais exclusifs au bon fonctionnement du drain repris sous teinte verte au plan susdit.

L'acquéreur entretiendra en bon père de famille (personne diligente et prudente) ce drain qui récolte des eaux de ruissellement, de manière telle à éviter qu'il ne se bouche, afin donc d'éviter tout risque d'inondation des parcelles avoisinantes.

Dans ce contexte, l'acquéreur s'engage dès à présent à réparer tout préjudice qui résulterait pour ses voisins du non-entretien du drain en question, le montant du dommage - en cas de désaccord des parties à ce propos - étant laissé à l'appréciation d'un expert à désigner par le Juge de Paix du ressort, à la requête de la partie la plus diligente.

L'acquéreur se reconnaît parfaitement informé quant à remplacement du drain et aux obligations qui y sont liées. Il s'oblige et oblige ses ayants cause et ayants droit ou locataires à les respecter.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien objet du présent acte, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéressé à parfaite connaissance de cette clause et qu'il s'oblige à la respecter.

5. RESERVE

Tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au vendeur ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

« CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

Les parties déclarent vouloir soumettre la présente convention aux dispositions du décret wallon du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques. Dans ce but, elles se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de ladite convention :

- Par cette cession immobilière, SPI poursuit essentiellement le développement économique de la Province de Liège, par la création ou l'extension d'une unité économique stable. C'est dans ce but essentiel et exclusif que SPI 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'affectation économique décrite ci-après à l'article 4., approuvée par SPI, et voulue comme un élément constitutif de la convention.

- Pour réaliser l'objectif poursuivi par SPI, l'acquéreur contracte un certain nombre d'obligations considérées comme essentielles par les parties. L'étendue, les modalités et les sanctions de ces obligations sont précisées et font l'objet des articles 1. à 6. ci-dessous :

1. AFFECTATION ECONOMIQUE DU BIEN

Le bien est grevé d'une affectation économique, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par SPI.

Conformément à l'article 70 du décret précité, s'il est mis fin à l'usage économique d'un bien en contradiction avec les conditions d'octroi du subside, l'acquéreur sera redevable à SPI de la récupération proportionnée, en tout ou en partie, qui serait réclamée par la Région Wallonne.

2. OBLIGATION DE CONSTRUIRE DANS UN DELAI DETERMINE

L'acquéreur s'engage à édifier sur le bien dans un délai de deux ans à compter de la signature des présentes des installations - Hall : 360m²- parking : 200 à 250 m² - conformes au plan d'implantation du 15/03/2024, approuvé par SPI. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

Sauf prescriptions urbanistiques particulières, la zone de recul pour les constructions est de dix mètres (10m) par rapport à la voirie et de six mètres (6m) par rapport aux voisins.

Les zones de recul devront être verdurées et ne pourront en aucun cas être utilisées à des fins de stockage; elles pourront être utilisées afin d'y aménager des emplacements de parcage ou des chemins d'accès ; elles pourront également faire l'objet de servitudes au profit des sociétés concessionnaires de service public.

Les zones de stockage extérieures seront localisées au moins à quinze mètres (15m) à partir de la limite de propriété, en façade avant ; elles seront invisibles depuis la voirie et depuis les parcelles voisines.

Sans préjudice de la faculté de rachat dont il sera question à l'article 6., SPI - en cas de non-respect de l'engagement dont question ci-avant - pourra considérer la vente comme résolue de plein droit aux torts de l'acquéreur, sans intervention préalable du juge.

La résolution ne pourra être effective que si SPI - par lettre recommandée à la poste - a mis l'acquéreur en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résolution du contrat, et que si l'acquéreur n'a pas exécuté cette obligation dans un délai d'un mois à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

En cas de résolution de la convention, SPI ne sera tenue qu'au remboursement du prix de la présente vente, tel que fixé ci-après, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt; dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le remboursement s'effectuerait à cette dernière valeur déterminée par le Comité d'Acquisition ou par un collège de trois notaires désigné conformément au décret précité. L'acquéreur, quant à lui, sera tenu de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. SPI ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'acquéreur et sera libre, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

3. OBLIGATION DE RESPECTER LA REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE EN VIGUEUR

3.1. L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc, et notamment la charte d'urbanisme « Ilots d'entreprises de Retinne » dont il déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu un exemplaire par mail renvoyé signé en date du 18/01/2024, et qui restera ci-annexée.

Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien.

3.2. L'implantation de l'entreprise étant soumise à des conditions d'intégration particulières en termes d'aménagements, l'acquéreur reconnaît avoir reçu - par mail de SPI daté du 23/09/2024 - le document reprenant ces conditions qu'il s'engage à respecter ; ce document précise les aménagements qui devront être réalisés.

Afin d'assurer la bonne réalisation de ces aménagements, une garantie d'un montant de deux mille huit cent vingt euros (2.820,00€) a été constituée par débit du compte numéro (on omet) ouvert au nom de Carrosserie Walter.

Il est expressément convenu entre parties que :

1) l'acquéreur dispose d'un délai de trois ans à dater des présentes pour réaliser la totalité des aménagements conformément au programme défini par SPI, sur lequel il a marqué son accord ;

2) en cas de non-réalisation ou de réalisation non conforme de ces aménagements, SPI se réserve le droit de faire appel à la garantie dont le montant sera conservé par elle à titre d'indemnité. Si les travaux d'aménagement sont réalisés par SPI, le montant de la garantie appelée par celle-ci viendra de plein droit et sans que l'intervention d'un juge soit nécessaire, en déduction des travaux qui ont été réalisés par elle pour compte de l'acquéreur. Si les travaux sont réalisés par l'acquéreur lui-même, tardivement après appel à la garantie, le montant de celle-ci ne sera pas remboursé ;

3) dans ce contexte, SPI dispose d'une faculté de remplacement lui permettant de faire réaliser les travaux d'aménagement pour compte de l'acquéreur. Cette faculté de remplacement n'est pas subordonnée à l'urgence ou à une quelque autre condition que le dépassement du délai prévu pour la réalisation des travaux conformément au programme fixé par SPI. L'acquéreur, de manière irrévocable, autorise d'ores et déjà SPI à accéder à la partie privative du terrain lui appartenant en vue de réaliser les travaux et à y installer le matériel de chantier nécessaire. Cette faculté de remplacement peut être exercée par SPI sans autorisation judiciaire préalable. Une fois les travaux réalisés, ils seront facturés à l'acquéreur qui devra rembourser SPI dans un délai de trente (30) jours calendrier.

Passé ce délai, un intérêt de retard sera dû de plein droit sans mise en demeure au taux prévu par la loi sur les retards de paiements en matière commerciale ;

4) préalablement à l'exercice de la faculté de remplacement, une constatation du ou des manquements reprochés sera néanmoins faite à l'acquéreur par l'envoi par SPI d'une lettre recommandée le mettant en demeure d'y remédier dans le délai de soixante (60) jours calendrier ;

5) en cas de réalisation conforme des aménagements, la garantie sera libérée à concurrence de 75% après vérification par SPI ou par toute personne mandatée par elle. La garantie restera appellable à concurrence de 25% ;

6) le solde sera libéré un an au plus tard après vérification de la reprise des plantations.

3.3. L'acquéreur s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien 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 est soumise à l'accord préalable de SPI.

4. OBLIGATION D'EXERCER UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DETERMINEE, D'OCCUPER UN MINIMUM DE PERSONNES ET DE REALISER UN MINIMUM D'INVESTISSEMENTS

Le bien vendu étant affecté à une zone d'habitat (selon la charte applicable : les commerces de détail et les services à la population ne sont pas autorisés à s'implanter dans cette zone, sauf s'ils sont auxiliaires à des activités admises dans la zone), l'acquéreur s'engage : à mettre en activité dans le bâtiment qui sera érigé une entreprise ayant l'objet suivant : Carrosserie : Stockage de pièces et de véhicules en attente endéans le même délai de deux ans que celui dont question à l'article 2. ci-avant. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

L'activité exercée devra être conforme à la description plus détaillée qui en a été donnée par l'acquéreur dans sa lettre du 23/01/2023 dans la mesure où les termes de cette lettre ont été expressément acceptés par le Bureau Exécutif de SPI en sa séance du 14/06/2023.

L'exercice d'un commerce de détail, sur ou au sein de l'immeuble, est interdit, à moins que celui-ci n'ait été préalablement reconnu par SPI comme étant auxiliaire des autres activités exercées dans le périmètre de reconnaissance du parc d'activités économiques.

Néanmoins, le cas échéant, SPI pourra autoriser l'exercice d'une activité autre que celle indiquée ci-avant. Cette autorisation ne se présume toutefois pas et devra impérativement faire l'objet d'une décision expresse de SPI, l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant étant tenu de demander l'autorisation préalable à SPI pour toute modification - totale ou partielle - de l'activité exercée sur le bien.

Sont exclues de la notion d'affectation économique au sens de la présente convention :

- a) l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et autres établissements similaires ;
- b) la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie du bien à usage 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) ;
- e) toute autre activité inconciliable avec les objectifs et l'objet social de SPI, les activités énumérées sous a) et sous b) ci-avant étant exemplatives et non limitatives.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du paragraphe précédent 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 x3.

Dans cette même hypothèse, SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article 6., le paiement d'une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables.

Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit au rachat.

Sans préjudice de la faculté de rachat, dont il sera question à l'article 6., au cas où l'activité économique ne serait pas effective dans le délai convenu ci-avant, à dater de la signature de l'acte, sauf autorisation explicite de SPI de prolonger ce délai d'un an, SPI pourra considérer la vente comme résolue de plein droit, aux torts de l'acquéreur, sans intervention préalable du juge.

La résolution ne pourra être effective que si SPI - par lettre recommandée à la poste - a mis l'acquéreur en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résolution du contrat, et que si l'acquéreur n'a pas exécuté cette obligation dans un délai d'un mois à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

En cas de résolution de la convention, SPI ne sera tenue qu'au remboursement du prix de la présente vente, tel que fixé ci-après, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt; dans l'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le remboursement s'effectuerait à cette dernière valeur déterminée par le Comité d'Acquisition ou par un collège de trois notaires désigné conformément au décret précité. L'acquéreur sera tenu, quant à lui, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu. SPI ne devra aucune indemnité pour des améliorations ou plus-values apportées au bien par l'acquéreur et sera libre, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

2) à occuper en permanence - à temps plein ou équivalent temps plein - un minimum de douze (12) personnes dans l'ensemble de l'unité économique.

SPI pourra demander, annuellement, les statistiques de l'emploi occupé sur la parcelle en distinguant les salariés et les éventuels indépendants ou intérimaires.

3) à réaliser des investissements pour un montant minimum de trois-cent cinquante mille euros (350.000,00€) HTVA et hors terrain.

4) Remboursement éventuel des subsides

Dans tous les cas, sur base des contraintes du décret du 2 février 2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques, toute activité qui y sera exercée devra être compatible avec la destination économique du parc, étant donné que le bien vendu se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique. Tout agissement à l'encontre de cette obligation décréte sera sanctionné par la prise en charge des sanctions financières infligées à SPI par la Région wallonne suite à l'infraction commise.

L'acquéreur s'engage irrévocablement à rembourser SPI des sommes dues à la Région wallonne par son fait.

5. CESSION DE LA PROPRIÉTÉ OU DE LA JOUISSANCE À UN TIERS

L'acquéreur pourra, dans les limites de son droit, céder tout ou partie de son droit et/ou des biens dont il est propriétaire en vertu de son droit, 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, mais avec l'accord préalable et écrit, éventuellement conditionnel, de SPI, et sous les conditions suivantes :

- Imposer le respect intégral de la présente convention au nouvel utilisateur du bien;
- En cas de division du bien, fournir 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 en vigueur au moment de la signature de l'acte est fixé au tarif de 1.550,00 HTVA pour toute cession à des tiers sans changement d'activité et 3.500,00 HTVA avec changement d'activité et 600,00 € HTVA pour les dossiers de location à des tiers (indexables suivant l'indice des prix à la consommation). L'acquéreur ne sera redevable de ces frais qu'en cas de réponse positive de la SPI et ils ne pourront être facturés qu'après envoi par la SPI de son accord.

SPI refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des règles imposées par le décret précité et des objectifs poursuivis par elle. 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 au sein duquel est intégré le bien 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 SPI de respecter toutes les conditions particulières de la présente convention. Ces conditions particulières devront être intégralement reproduites dans la convention entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien. Une copie de cette convention devra être soumise à SPI sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation des dispositions du présent article, l'acquéreur initial restera solidairement tenu de toutes les obligations du contrat en cas de manquement par le cessionnaire à ces obligations.

SPI dispose, en tout temps et sans aucune limitation de durée, d'un droit de préférence en cas de revente ou cession par l'acquéreur - pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit - du terrain vendu aux termes des présentes, que cette revente soit totale ou partielle. L'acquéreur aura l'obligation de faire une demande écrite en ce sens par l'envoi d'une lettre recommandée à SPI, celle-ci disposant d'un délai de deux mois pour y répondre. Passé ce délai, SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence. Sans préjudice au droit pour elle d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article 6., la revente du terrain à SPI - dans le cadre de

l'exercice de son droit de préférence - se fera à un prix ne pouvant dépasser le prix au mètre carré en vigueur dans le parc au moment de la revente.

Si SPI renonce à l'exercice de son droit de préférence, le prix de revente ou de cession du terrain à un tiers ne pourra de même et en aucun cas être supérieur au prix au mètre carré en vigueur dans le parc à ce moment. SPI se réserve ce droit de préférence et impose cette limitation de prix afin d'empêcher toute spéculation sur les terrains des parcs d'activités économiques aménagés par elle.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du premier paragraphe, 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 125,00€ indexés selon l'indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l'infraction. Dans cette même hypothèse, SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article 6., le paiement d'une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables. Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit au rachat.

Si le projet de l'acquéreur consiste en la cession de la propriété du bien bâti à un tiers, les dispositions suivantes seront applicables.

SPI dispose, en tout temps et sans aucune limitation de durée, d'un droit de préférence en cas de revente ou de cession par l'acquéreur, pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit, que cette revente soit totale ou partielle.

En même temps qu'il soumettra son projet de cession à l'accord de SPI conformément aux dispositions du premier paragraphe, l'acquéreur informera SPI des conditions et modalités de cession envisagée, et notamment du prix offert par le candidat-cessionnaire.

Dans les deux mois de la demande, SPI notifiera par écrit son souhait d'exercer ou non son droit de préférence, en même temps qu'elle fera part de son accord ou de son refus sur le projet de cession en fonction de l'activité exercée par le candidat-cessionnaire. Durant ce délai, SPI aura accès au site en vue de le visiter et de l'expertiser.

Passé ce délai, SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence et l'acquéreur pourra poursuivre son projet de cession.

Si SPI marque son accord sur la cession (en fonction de l'activité exercée par la candidat-cessionnaire) et n'exerce pas son droit de préférence, l'acquéreur pourra poursuivre son projet de cession.

Si SPI exprime son souhait d'exercer son droit de préférence, elle soumettra, pour validation, le prix proposé par le candidat-cessionnaire au Comité d'acquisition du Service Public de Wallonie ou à un collège de trois notaires, désigné conformément au décret du 02/02/2017 relatif au développement des parcs d'activités économiques et à son arrêté d'application du 11/05/2017, qui sera chargé de vérifier si ce prix est conforme au prix du marché.

SPI disposera d'un délai de trois mois à dater de la notification de son souhait d'exercer son droit de préférence, pour fixer l'acquéreur comme suit :

- si le prix proposé par le candidat-cessionnaire est validé, SPI acquerra le bien selon le prix et les modalités fixés de commun accord entre l'acquéreur et le candidat-cessionnaire ;
- si le prix proposé par le candidat-cessionnaire n'est pas validé, SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence et l'acquéreur pourra alors céder son bien au candidat-cessionnaire moyennant approbation préalable par SPI de l'activité et du projet de cession ;
- si, passé le délai de trois mois, le Comité d'acquisition du Service Public de Wallonie ou le collège de trois notaires, n'a ni validé, ni invalidé le prix, SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence.

Lorsque SPI n'exercera pas son droit de préférence, l'acquéreur sera tenu de lui transmettre une copie de l'acte dans les trois mois de la signature de l'acte authentique de cession de la propriété.

6. FACULTE DE RACHAT

En cas de cessation de l'activité économique ou de non respect des clauses dont question aux articles 1. à 5. ci-avant, SPI peut, après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois, procéder 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'hypothèse où ce prix serait supérieur à la valeur vénale du terrain, le rachat s'effectuerait à cette dernière valeur.

Les bâtiments appartenant à l'utilisateur ou à l'intermédiaire économique, à l'exclusion des immeubles par destination et 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 ou par un collège de trois notaires désigné conformément au décret précité et à son arrêté d'application du 11/05/2017 ».

b) acte reçu par Madame Ségolène FRANCESANGELI, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles à Liège, le 09 novembre 2016, transcrit au bureau des hypothèques de Liège 2 le 21 novembre suivant, dépôt 12324, reprend les conditions suivantes :

« 4bis.- CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

A/ L'acte reçu par Maître Yves GODIN, notaire à Liège, le 24 juin 2005 dont question dans l'origine de propriété, contient les conditions spéciales suivantes :

« La présente vente est également conclue - pour autant qu'elles soient toujours d'application - sous les conditions spéciales reprises au titre de propriété du vendeur, étant une expédition de l'acte reçu par les Notaires Yves GODIN prénommé et Charles-Henry LE ROUX, à Saive-Blégny, le vingt-six juillet mil neuf cent nonante trois, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Liège, le vingt-quatre août suivant, lequel stipule expressément ce qui suit :

1. La partie acquéreuse s'engage, à titre de servitude réelle grevant son fonds au profit de la parcelle 260/P à planter à l'arrière de la propriété DZIUBA-MOREAU (260/P) sur toute la largeur un écran de verdure à feuilles persistantes de deux mètres cinquante de hauteur sur le terrain acquis, à une distance de cinquante centimètres minimum de la limite. Elle en assurera l'entretien et remplacera en temps utile les plants qui auraient péri.

2. Il est interdit, sur les terrains acquis, d'ériger ou de réserver à usage de commerce de fleurs et plantes naturelles et/ou artificielles, aucun emplacement ni installation, ni point de vente quelconque, à la demande de Madame DZIUBA-MOREAU.

3. Il est interdit d'ériger aucune station d'essence en façade à front de la rue Arsène Fallu, à la demande de Madame DEVLIEGER-MOREAU.

4. Enfin, la partie acquéreuse sera tenue de respecter tant présentement que dans l'avenir les prescriptions urbanistiques qui régissent le lotissement dont la partie à rue de la parcelle 260/N fait partie. Ces prescriptions urbanistiques s'imposent de la même manière à tous propriétaires successifs du terrain présentement vendu, et de tous ouvrages qui y seront éventuellement édifiés. La partie acquéreuse s'engage formellement tant pour elle que pour ses ayants droit à tous titres, à respecter scrupuleusement toutes les clauses et conditions du permis de lotir, comme à respecter également toutes les prescriptions urbanistiques actuelles, ainsi que celles, modificatives ou additives, qui viendraient à être imposées par les pouvoirs publics, relativement aux biens présentement vendus ou à tous autres compris dans le lotissement et à en supporter les conséquences, le tout sans recours de quelque chef que ce soit contre la partie venderesse ou ses ayants droit. La partie acquéreuse imposera donc à ses ayants droit à tout titre, le respect de ces clauses, conditions et prescriptions

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application.

Il s'oblige et oblige ses héritiers, successeurs et ayants droit ou locataires à respecter toutes les clauses et servitudes y stipulées.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de ces actes et qu'il s'oblige à les respecter.

B/ Conformément à la charte d'urbanisme reçue par l'acquéreur antérieurement aux présentes, celui-ci veillera en tout temps et à ses frais exclusifs au bon fonctionnement du drain courant « parallèlement » aux points D-1 repris au plan annexé aux présentes. Ce drain est repris sous teinte mauve, au plan qui lui a été remis par courrier du 04 novembre 2016, ce que l'acquéreur reconnaît, ledit plan étant une vue aérienne du terrain objet des présentes (délimité sous liseré jaune), intitulée « Vente WALTER », réalisée par la SPI, sous référence ASC 28/10/2016.

L'acquéreur entretiendra en bon père de famille ce drain qui récolte des eaux de ruissellement, de manière telle à éviter qu'il ne se bouche, afin donc d'éviter tout risque d'inondation des parcelles avoisinantes.

Dans ce contexte, l'acquéreur s'engage dès à présent à réparer tout préjudice qui résulterait pour ses voisins du non-entretien du drain en question, le montant du dommage - en cas de désaccord des parties à ce propos - étant laissé à l'appréciation d'un expert à désigner par le Juge de Paix du ressort, à la requête de la partie la plus diligente.

L'acquéreur se reconnaît parfaitement informé quant à remplacement du drain et aux obligations qui y sont liées. Il s'oblige et oblige ses ayants cause et ayants droit ou locataires à les respecter.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance du bien présentement vendu, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, jouissance ou autres devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de cette clause et qu'il s'oblige à les respecter.

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

A. Les parties déclarent vouloir soumettre la présente convention aux dispositions de l'article 21 du décret du 11 mars 2004 du Conseil régional wallon relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques. Dans ce but, elles se déclarent entièrement d'accord sur l'exposé suivant, lequel est considéré comme partie intégrante de ladite convention :

- Par cette cession immobilière, la SPI poursuit essentiellement le développement économique de la Province de Liège, par la création ou l'extension d'une unité économique stable. C'est dans ce but essentiel et exclusif que la SPI 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'affectation économique décrite ci-après à l'article quatre, approuvée par la SPI, et voulue comme un élément constitutif de la convention.

- Pour réaliser l'objectif poursuivi par la SPI, l'acquéreur contracte un certain nombre d'obligations considérées comme essentielles par les parties.

L'étendue, les modalités et les sanctions de ces obligations sont précisées et font l'objet des articles premier à six ci-dessous :

Article premier - Affectation économique du bien

Le bien est grevé d'une affectation économique, celle-ci devant être considérée comme une condition essentielle de la cession consentie par la SPI.

Article deux - Obligation de construire dans un délai déterminé

L'acquéreur s'engage à édifier sur le bien dans un délai de deux ans à compter des présentes un bâtiment conforme au plan d'implantation du 20 septembre 2016, approuvé par la SPI. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

Pour les prescriptions urbanistiques particulières, l'acquéreur se référera scrupuleusement à la charte urbanistique reçue par courriel du 2 mars 2016.

Sans préjudice de la faculté de rachat, dont il sera question à l'article six, la SPI - en cas de non-respect de l'engagement dont question ci-avant - pourra considérer la vente comme résolue de plein droit, et sans mise en demeure préalable. En cas de résolution de la convention, la SPI ne sera tenue qu'au remboursement du prix de la présente vente, tel que fixé ci-après, sans aucune majoration, indemnité quelconque ni intérêt. En ce cas, 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, le cas échéant, de conserver ces améliorations.

Article trois - Obligation de respecter la réglementation environnementale en vigueur

L'acquéreur s'engage à respecter la réglementation environnementale en vigueur dans le parc, et notamment la charte d'urbanisme existante. Il s'engage également à maintenir en état de parfaite propreté les parties non bâties du bien.

L'implantation de l'entreprise étant soumise à des conditions d'intégration particulières en termes d'aménagements, l'acquéreur reconnaît avoir reçu - par courriel de la SPI daté du 10 octobre 2016 - le document reprenant ces conditions, qu'il s'engage à respecter. Ce document précise les aménagements qui devront être réalisés.

Afin d'assurer la bonne réalisation de ces aménagements, une garantie bancaire d'un montant de sept mille trente euros (7.030,00 €), exigible à première demande, a été émise par BNP PARIBAS FORTIS en date du 02 novembre 2016, sur ordre de l'acquéreur et au bénéfice de la SPI, l'organisme financier garant étant tenu de payer cette garantie sans délai et sans pouvoir invoquer une quelconque exception tirée de la relation existant entre le donneur d'ordre et la SPI.

Il est expressément convenu entre parties que :

1° l'acquéreur dispose d'un délai de trois ans à dater des présentes pour réaliser la totalité des aménagements conformément au programme défini par la SPI, sur lequel il a marqué son accord ;

2° en cas de non-réalisation ou de réalisation non conforme de ces aménagements, la SPI se réserve le droit de faire appel à la garantie dont le montant sera conservé par elle à titre d'indemnité. Si les travaux d'aménagement sont réalisés par la SPI, le montant de la garantie appelée par celle-ci viendra en déduction des travaux qui ont été réalisés par elle pour compte de l'acquéreur. Si les travaux sont réalisés par l'acquéreur lui-même, tardivement après appel à la garantie, le montant de celle-ci ne sera pas remboursé ;

3° dans ce contexte, la SPI dispose d'une faculté de remplacement lui permettant de faire réaliser les travaux d'aménagement pour compte de l'acquéreur. Cette faculté de remplacement n'est pas subordonnée à l'urgence ou à une quelque autre condition que le dépassement du délai prévu pour la réalisation des travaux conformément au programme fixé par la SPI.

L'acquéreur, de manière irrévocable, autorise d'ores et déjà la SPI à accéder à la partie privative du terrain lui appartenant en vue de réaliser les travaux et à y installer le matériel de chantier nécessaire. Cette faculté de remplacement peut être exercée par la SPI sans autorisation judiciaire préalable. Une fois les travaux réalisés, ils seront facturés à l'acquéreur qui devra rembourser la SPI dans un délai de trente (30) jours calendrier. Passé ce délai, un intérêt de retard sera dû de plein droit sans mise en demeure au taux prévu par la loi sur les retards de paiements en matière commerciale ;

4° préalablement à l'exercice de la faculté de remplacement, une constatation du ou des manquements reprochés sera néanmoins faite à l'acquéreur par l'envoi par la SPI d'une lettre recommandée le mettant en demeure d'y remédier dans le délai de soixante (60) jours calendrier ;

5° en cas de réalisation conforme des aménagements, la garantie sera libérée à concurrence de 75% après vérification par la SPI ou par toute personne mandatée par elle. La garantie restera appellable à concurrence de 25% ;

6° le solde sera libéré un an au plus tard après vérification de la reprise des plantations.

Article quatre - Obligation d'exercer une activité économique déterminée, d'occuper un minimum de personnes et de réaliser un minimum d'investissements

Le bien vendu étant affecté en zone d'habitat, l'acquéreur s'engage :

1° à mettre en activité dans le bâtiment qui sera érigé une entreprise ayant pour objet la carrosserie (peinture et réparation), ce, endéans le même délai de deux ans que celui dont question à l'article deux ci-avant. Cet engagement constitue une condition essentielle du présent acte de vente.

L'activité exercée devra être conforme à la description plus détaillée qui en a été donnée par l'acquéreur dans sa lettre du 23 décembre 2015 dans la mesure où les termes de cette lettre ont été expressément acceptés par le Bureau Exécutif de la SPI en sa séance du 27 mai 2016.

Néanmoins, le cas échéant, la SPI pourra autoriser l'exercice d'une activité autre que celle indiquée ci-avant. Cette autorisation ne se présume toutefois pas et devra impérativement faire l'objet d'une décision expresse de la SPI, l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant étant tenu de demander l'autorisation préalable à la SPI pour toute modification - totale ou partielle - de l'activité exercée sur le bien. Sont exclues de la notion d'affectation économique au sens de la présente convention : a) l'exploitation de cabarets, de bars, de tavernes, de dancings et autres établissements similaires ; b) la location ou toutes autres formes de contrats ayant pour objet l'affectation de tout ou partie du bien à usage 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) ; e) toute autre activité

inconciliable avec les objectifs et l'objet social de la SPI, les activités énumérées sous a) et sous b) ci-avant étant exemplatives, et non limitatives.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du paragraphe précédent 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.

Dans cette même hypothèse, la SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article six, le paiement d'une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables.

Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit au rachat.

2° à occuper en permanence - à temps plein ou équivalent temps plein - un minimum de onze (11) personnes dans l'ensemble de l'unité économique.

3° à réaliser des investissements pour un montant minimum de six cent mille euros (600.000,00 €).

Article cinq - Cession de la propriété ou de la jouissance du bien à un tiers

L'acquéreur 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 condition suivantes :

imposer le respect intégral de la présente convention au nouvel utilisateur du bien ;

en cas de division du bien, fournir gratuitement un plan de mesurage, conformément aux directives de la SPI en vigueur à ce moment-là ;

payer à la SPI des frais d'analyse du dossier, dont le tarif en vigueur au moment de la signature de l'acte est fixé à cinq cents euros (500,00 €) HTVA (indexable suivant l'indice des prix à la consommation).

La SPI refusera ou acceptera la cession de la propriété ou de la jouissance en fonction des objectifs 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 au sein duquel est intégré le bien 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 conditions particulières de la présente convention. Ces conditions particulières devront être intégralement reproduites dans la convention entre l'acquéreur et le nouvel utilisateur du bien. Une copie de cette convention devra être soumise à la SPI sans délai, dès le jour de sa signature. En cas de violation des dispositions du présent article, l'acquéreur initial restera solidairement tenu de toutes les obligations du contrat, en cas de manquement par le cessionnaire à ces obligations.

La SPI dispose en tout temps et sans aucune limitation de durée d'un droit de préférence en cas de revente ou de cession par l'acquéreur - pour quelque motif et sous quelque forme que ce soit - du terrain vendu aux termes des présentes, que cette revente soit totale ou partielle. L'acquéreur aura l'obligation de faire une demande écrite en ce sens par l'envoi d'une lettre recommandée à la SPI, celle-ci disposant d'un délai de trente jours calendrier pour y répondre. Passé ce délai, la SPI sera censée renoncer à l'exercice de son droit de préférence. Sans préjudice au droit pour elle d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article six, la revente du terrain à la SPI - dans le cadre de l'exercice de son droit de préférence - 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 renonce à l'exercice de son droit de préférence, le prix de revente ou de cession du terrain à un tiers ne pourra de même et en aucun cas être supérieur au prix au mètre carré en vigueur dans le parc à ce moment.

La SPI se réserve ce droit de préférence et impose cette limitation de prix afin d'empêcher toute spéculation sur les terrains des parcs d'activités économiques aménagés par elle.

Dans l'hypothèse où l'acquéreur ou tout autre utilisateur du bien lui succédant contreviendrait aux dispositions du premier paragraphe, 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 100,00 € indexés selon l'indice des prix à la consommation pour chaque année concernée par l'infraction.

Dans cette même hypothèse, la SPI conserverait cependant son droit d'exercer la faculté de rachat dont il sera question à l'article six, le paiement d'une indemnité ne pouvant en aucun cas constituer un droit pour le contrevenant, la SPI demeurant seule juge - au cas par cas - de l'imposer lorsque l'infraction serait considérée par elle comme légère, ou pour toutes autres raisons justifiables.

Dans l'hypothèse où le contrevenant resterait en défaut de verser l'indemnité qui lui aurait été réclamée, dans le délai qui lui aurait été accordé pour ce faire, la SPI demeurerait également libre de se prévaloir de son droit au rachat.

Article six - Faculté de rachat

En cas de cessation de l'activité économique ou de non respect des clauses dont question aux articles premier à cinq ci-avant, la SPI peut, après une mise en demeure demeurée sans effet pendant plus d'un mois, procéder 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'hypothèse 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 et 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 de Liège.

B. 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.

C. L'acquéreur s'engage à n'installer ou à ne laisser installer sur le bien 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 est soumise à l'accord préalable de la SPI.».

Il est précisé que la SPI a été informée de la présente opération par un mail du 27 décembre 2025 du Notaire LENELLE auquel elle a répondu ce qui suit en date du 7 janvier 2026 :

« Nous accusons réception de votre mail et des projets de scission de la Carrosserie Walter.

Toutes nos conditions sont bien reprises ; nous marquons notre accord définitif sur l'opération.

Par ailleurs, comme le prévoit l'acte du 9 novembre 2016, des frais de dossier sont dus au montant de 1.550€ HTVA à indexer, soit un montant de 2.471,82€. Ce montant est à verser sur le compte SPI (on omet) avant la signature de l'acte (date à communiquer).

Bien cordialement. ».

Et l'accord définitif de la SPI a été communiqué au Notaire LENELLE soussigné par mail du 7 janvier 2026 suite à la réception du nouveau projet d'acte et le paiement des 2.471,82€ a été effectué sur le compte du Notaire soussigné qui effectuera le versement au profit de la SPI ce jour.

Les parties reconnaissent avoir été informées desdites conditions et elles s'engagent à les respecter et à les faire respecter par leurs ayants-droits et ayants causes.

6. Occupation - Propriété – Jouissance -

La société bénéficiaire aura la propriété et la jouissance du bien apporté à compter du 31 août 2025.

Elle devra continuer, en lieu et place de la société anonyme « CARROSSERIE WALTER », pour le temps restant à courir, tous abonnements aux eaux, gaz et électricité qui pourraient exister relativement au bien et en payer les redevances dès qu'elles deviendront exigibles.

Sur interpellation du Notaire soussigné, l'apporteur déclare que le bien est libre d'occupation/occupé par l'activité de la société anonyme « CARROSSERIE WALTER ».

7. Assurances

Les parties déclarent qu'elles informeront la ou les compagnie(s) d'assurances de la présente opération afin d'actualiser et de transférer les contrats en cours pour assurer une couverture optimale des biens.

8. Impôts

A compter du 31 août 2025, la société bénéficiaire paiera et supportera les impôts, taxes et contributions de toute nature qui peuvent ou pourront y afférer, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

Le précompte immobilier pour l'exercice en cours sera entièrement supporté par la société bénéficiaire, l'opération remontant comptablement au 31 août 2025.

L'apporteur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou dégoût exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, l'apporteur devra s'en acquitter à première demande.

9. Droit de réméré - Droit de préférence

Sans objet, à l'exception de ce qui est dit ci-avant dans les clauses particulières.

10. Subrogation

La société bénéficiaire est subrogée dans tous les droits et obligations de l'apporteur en ce qui concerne lesdits biens et notamment dans les droits qui pourraient encore lui appartenir contre tout entrepreneur, architecte ou installateur ayant produit des services et fournitures attachés au bien apporté.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

Les biens sont apportés avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des règlements publics pris, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et du patrimoine.

En outre, conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, actuellement en vigueur :

1. Les renseignements urbanistiques délivrés par l'administration communale de Fléron le 22 décembre 2025 mentionnent ce qui suit :

« Maîtres,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 11/12/2025 relative à un bien sis rue du Fond du Flo 3 à 4621 Fléron, cadastré Retinne section B n° 510A, 489A et appartenant à la SA CARROSSERIE WALTER, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.I, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Le bien en cause :

- 1° se trouve en zone à d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26/11/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (articles D.II.24 et suivants du Code);
- 2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme, dont :
- les articles 435 et suivants relatifs aux enseignes et dispositifs de publicité
 - les articles 414 et suivants relatifs à l'accès et usages des personnes à mobilité réduite;
- 4° est situé en Zone n°III.D.1 – Zone intermédiaire- Zone économique (PME) – habitat à vocation économique et Aire n°5.1- Zone intermédiaire économique au regard d'un schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal en date du 21/06/2011, d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon le 11/10/2011 ;
- 7° Bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- 8° est exposé à une contrainte géotechnique majeure (entre autre le karst), au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :
- des démarches pour la gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir sur la parcelle B 489A dont objet conformément à l'article 12§2 et 3 du Décret sol entré en vigueur le 1er janvier 2019 (zone pêche – www.bdes.wallonie.be);
 - pour la parcelle B 510A, il n'y a aucune donnée à l'Administration. Cela ne préjuge pas de l'absence de pollution conformément au Décret sol entré en vigueur le 1er janvier 2019 (zone blanche - www.bdes.wallonie.be).
- Autres renseignements relatifs au bien : (...)
- 19° se trouve sur la parcelle un arbre ou haie remarquable ;
- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;
- PUUnique/2017/23 délivré le 21/02/2018 par le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué en vue de la construction d'un bâtiment industriel (carrosserie).
- Renseignements liés au P.A.S.H, (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris : Egouts existant – zone d'assainissement collectif ».
- Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code concernant les informations urbanistiques à transmettre aux Notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97., relatif à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité.
- Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec :
- la CILE, rue Canal de l'Ourthe 8 à 4031 LIÈGE (Angleur)
 RESA (électricité et gaz), rue Louvrex, 95 : à 4000 LIÈGE
 BELGACOM, rue d'Harschamp, 17 à 4020 LIÈGE
 ELIA (Ligne Haute tension), Bd de l'Empereur, 20 à 1000 BRUXELLES
 FLUXYS, Avenue des Arts, n° 31 à 1040 Bruxelles. »
- GESTION ET ASSAINISSEMENT DES SOLS**
- L'assemblée déclare avoir été informée des dispositions du Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1er mars 2018, lesquelles imposent notamment au cédant d'un bien immeuble de transmettre au cessionnaire, préalablement à la cession, les extraits conformes de la banque de données de l'état des sols.
- L'assemblée constate que le contenu des extraits conformes relatifs à chaque bien objet des présente et délivrés par l'administration en date du 27 décembre 2025, mentionne les informations suivantes :
- a) Bien sub. 1 :
- « Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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».
- b) Biens sub. 2 et 3
- « Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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 est 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 LGRGPE39421 : « ATELIER DE CARROSSERIE AVEC CABINE DE PEINTURE »**
- Procédures**
- Stade de la procédure : Demande de permis – Date de début 31/05/2017 - Date du dernier statut : 21/02/2018
- Statut : Permis délivré.
- Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non
- DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4) Néant »**

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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».

ENVIRONNEMENT

Le président de l'assemblée déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement, à l'exception du permis d'environnement dont question ci-avant.

De ce fait, les parties déclarent avoir été informées du contenu de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, lequel stipule ce qui suit : « 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. A 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 ».

Par conséquent, pour autant que de besoin, les parties s'engagent à procéder à la notification conjointe dont question ci-dessus dans les plus brefs délais à compter de la signature de l'acte authentique.

b) Approbation du projet d'acte constitutif et des statuts de la société nouvelle issue de la scission

L'assemblée générale propose de créer la société à responsabilité limitée nouvelle dénommée « AUGUSTA PARTNERS » dont le siège social sera situé à 4621 Retinne, Rue du Liéry, 117.

L'assemblée générale approuve le projet d'acte constitutif et les statuts de ladite société « AUGUSTA PARTNERS », à constituer par voie de scission.

Elle approuve en outre, pour la nouvelle société, les rapports dressés conformément à l'article 5:7 du Code des sociétés et associations, d'une part par l'organe d'administration de la société scindée sur l'apport en nature et d'autre part par la société à responsabilité limitée « 3R, LEBOUTTE & CO », Réviseurs d'Entreprises, ayant son siège social à 4020 Liège, Boulevard Emile de Laveleye, 203, en date du 14 janvier 2026.

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance du projet d'acte constitutif de la nouvelle société et marquer leur accord quant à celle-ci.

Un exemplaire des rapports sera déposé au greffe du tribunal de commerce compétent en même temps qu'une expédition de l'acte de constitution de la nouvelle société.

c) Décision de maintenir la société scindée pour la partie du patrimoine non transféré

A l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir la société scindée pour la partie du patrimoine non transférée, sous forme de société anonyme.

En conséquence, le président constate que, sous la condition suspensive de la constitution de la société nouvelle « AUGUSTA PARTNERS » et de l'adoption des statuts, la scission entraîne de plein droit et simultanément les effets suivants, à savoir :

1. les actionnaires de la société scindée deviennent également les actionnaires de la société nouvelle issue de la scission. Cette répartition aux actionnaires de la société scindée des actions des sociétés à responsabilité limitée « AUGUSTA PARTNERS », sera proportionnelle à leurs droits dans le capital de la société scindée.

2. le transfert à la société bénéficiaire d'une partie du patrimoine (activement et passivement) de la société scindée, à la date du 31 août 2025. Les capitaux propres de la société scindée seront ramenés à QUARANTE-SIX MILLE CENT DIX-SEPT EUROS NEUF CENTS (46.117,09€)(cfr réduction de capital ci-après) et augmentés par un prélèvement sur les réserves disponibles pour arriver un capital légal minimum.

d) Modalité d'établissement et d'approbation des comptes annuels de l'exercice en cours. Décharge au Conseil d'administration de la société scindée.

Les comptes annuels de la société scindée depuis le 31 août 2025 à ce jour seront établis par le Conseil d'administration de la société scindée. Leur approbation ainsi que la décharge à donner au Conseil d'administration de la société scindée partiellement feront l'objet d'une décision de l'assemblée générale de chacune des sociétés scindées partiellement et bénéficiaire.

e) Constatation de la réalisation effective de la scission sans dissolution

L'assemblée constate que les décisions qui précèdent ne sortiront leurs effets qu'ensuite des décisions concordantes prises par elle aux termes des résolutions qui précèdent et de la constitution de la société « AUGUSTA PARTNERS ».

f) Réduction de capital – augmentation de capital

Consécutivement à la scission partielle, l'assemblée générale prend acte de la réduction de capital intervenue à concurrence de VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-ET-UN EUROS QUATRE-VINGT-QUATRE CENTS (23.361,84€) pour le porter de SOIXANTE-NEUF MILLE QUATRE CENT SEPTANTE-HUIT EUROS NONANTE-TROIS CENTS (69.478,93€) à QUARANTE-SIX MILLE CENT DIX-SEPT EUROS NEUF CENTS (46.117,09€).

En outre, elle décide de prélever la somme de QUINZE MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS NONANTE-ET-UN CENTS (€ 15.382,91) sur les réserves disponibles afin de porter le montant du capital au minimum légale de SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (€ 61.500,00).

L'article des statuts y relatif sera adapté en conséquence.

g) Démission – Nomination

L'assemblée générale décide de mettre fin à la fonction des administrateurs actuels, mentionnés ci-après, et procède immédiatement au renouvellement de leur nomination comme administrateur non statutaire pour une durée de six ans à compter de ce jour se terminant à l'assemblée générale ordinaire de mai 2031, savoir :

- 1/ Monsieur Walter LUCCIOLI, prénommé, ici présent et qui accepte ;
- 2/ Madame Tamara LUCCIOLI, prénommée, ici présente et qui accepte ;
- 3/ Monsieur Yoan LUCCIOLI, prénommé, ici présent et qui accepte.

Ils forment à eux trois le Conseil d'Administration de la société qui est composé de trois membres.

L'assemblée générale décide de mettre fin également à la fonction de l'administrateur délégué actuel, mentionné ci-après, et procède immédiatement au renouvellement de sa nomination comme administrateur délégué pour une durée de six ans à compter de ce jour se terminant à l'assemblée générale ordinaire de mai 2031 :

-Monsieur Walter LUCCIOLI, prénommé, ici présent et qui accepte.

L'assemblée générale décide de renouveler pour la même durée le mandat de président du Conseil d'Administration de Monsieur Walter LUCCIOLI.

L'assemblée générale décidera à la prochaine assemblée générale annuelle de la décharge aux administrateurs démissionnaires pour l'exécution de leur mandat.

Le mandat de Messieurs LUCCIOLI Walter et Yoan sont rémunérés et celui de Madame LUCCIOLI Tamara sera exercé à titre gratuit.

Les administrateurs font élection de domicile au siège de la société pour toutes les affaires relatives à l'exercice de leur mandat.

Monsieur Walter LUCCIOLI, prénommé, est également confirmé en qualité de représentant permanent de la présente société à compter de ce jour.

h) Représentation et pouvoirs

Pour autant que de besoin, tous pouvoirs nécessaires aux fins d'exécution des résolutions qui précèdent sont conférés (avec faculté de subdélégation), à l'administration de la présente société et à Monsieur Walter LUCCIOLI et plus spécialement, les pouvoirs suivants :

1. d'effectuer toutes formalités de radiation ou de transfert auprès de toutes autorités compétentes et, le cas échéant, d'opérer tout complément ou rectification au présent acte ;
2. représenter la société aux opérations de scission ;
3. recevoir et répartir les actions nouvelles de la société bénéficiaire, et assurer, le cas échéant, la mise à jour des registres des actions nominatives, les frais de ces opérations étant supportés par les sociétés bénéficiaires ;
4. transférer à la société à constituer, la partie du patrimoine actif et passif de la société scindée décrite dans le présent acte ;
5. dans le cadre de ce transfert par voie de scission, il pourra en outre :
 - déclarer avoir parfaite connaissance des rapports prévus par l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations ;
 - assister à toute assemblée des actionnaires qui se tiendrait immédiatement après la constitution de la société nouvelle ; prendre part à toutes délibérations, prendre part à la nomination des administrateurs et commissaires éventuels de la société, fixer la durée de leur mandat et leur rémunération ;
6. dispenser l'administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office, renoncer à tous droits réels, privilèges, actions résolutives, donner mainlevée avec ou sans paiement de toutes inscriptions privilégiées ou hypothécaires, transcriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements ;
7. déléguer, sous sa responsabilité, pour des opérations spéciales et déterminées, à un ou plusieurs mandataires, telle partie de ses pouvoirs qu'il détermine et pour la durée qu'il fixe ;
8. accomplir toutes les formalités requises auprès de la BCE et de la T.V.A. ;
9. aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, procès-verbaux et registres et en général faire le nécessaire.

L'assemblée générale décide de donner expressément la mission au notaire Jérôme LENELLE, soussigné d'établir et de signer la coordination des statuts de la société anonyme « CARROSSERIE WALTER » et d'assurer son dépôt au dossier de la société.

Pour extrait analytique conforme:

Jérôme LENELLE, Notaire

Déposés en même temps:

-Expédition de l'acte modificatif des statuts

-Texte coordonné des statuts