

**Voorzet****Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Réservé
au
Moniteur
belge***26057172*****26 MARS 2026**N° d'entreprise : **0635 620 610****Nom**(en entier) : **GESTION MANAGEMENT HOLDING**(en abrégé) : **GEMAHOLD**Forme légale : **SA**Adresse complète du siège : **4040 Herstal, Rue de Hermée 245****Objet de l'acte : SCISSION PARTIELLE PAR CONSTITUTION D'UNE NOUVELLE SOCIETE**

GESTION MANAGEMENT HOLDING (GEMAHOLD)

Société Anonyme

4040 Herstal, Rue de Hermée, 245

Numéro d'entreprise 0635.620.610

SCISSION PARTIELLE PAR CONSTITUTION D'UNE SOCIETE NOUVELLE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

le quatre mars.

Devant Maître Pierre CERFONTAINE, notaire à la résidence de Liège (deuxième canton).

S'est réunie, en séance extraordinaire, l'assemblée générale des actionnaires de la société anonyme GESTION MANAGEMENT HOLDING (GEMAHOLD), ayant son siège Rue de Hermée, 245 à 4040 Herstal, numéro d'entreprise 0635.620.610, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Michel GAUTHY, Notaire à Herstal, le 19 août 2015, publié aux annexes du Moniteur Belge du 21 août suivant, sous le numéro 15313684, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par Maître Manon PEDUZY, Notaire à Liège, le 14 décembre 2023, publié aux annexes du Moniteur Belge du 20 décembre suivant, sous le numéro 23464789.

Ci-après dénommée « la société partiellement scindée ».

BUREAU

La séance est ouverte à 11h.

Il est décidé à l'unanimité de répartir les rôles du bureau comme suit. La séance est présidée par Monsieur HARDY Martin, ci-après dénommé. Le président choisit d'exercer lui-même la fonction de secrétaire.

L'assemblée ne désigne aucun scrutateur, le décompte des voix ne posant aucun problème.

COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE

Sont ici présents personnellement ou dûment représentés par un mandataire, les actionnaires suivants :

1) La société à responsabilité limitée « PB », dont le siège social est établi à 4020 Liège (Wandre), Rue des Marêts, 88. TVA BE 0836.688.148 – RPM Liège, ayant pour représentant permanent Monsieur HARDY Martin Nicolas Marc Dominique Jean-Luc, (on omet)

Propriétaire de 750 actions

2) La société à responsabilité limitée « TOMOE », dont le siège social est établi à 4000 Liège, Boulevard Fosse-Crahay 250/0032. TVA BE 0635.557.559 – RPM Liège, ici représentée par Madame THONON Clara Anne Bernard, collaboratrice du Notaire soussigné, faisant élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné, en vertu d'une procuration reçue par le notaire soussigné en date du 2 mars 2026. En vertu de l'article 12, alinéa 3 de la Loi Organique du Notariat, ladite procuration ne doit pas être annexée au présent acte, mais sera présentée à la transcription conjointement avec le présent acte.

Propriétaire de 750 actions

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 »).

L'intégralité des actions, soit 1.500 actions, est réunie aux termes de la présente assemblée générale.

Les actionnaires susnommés ont été invités à la présente réunion, ont pris connaissance de l'ordre du jour et ont renoncé par écrit à la formalité de convocation et au bénéfice du délai visé à l'article 7 :127 du Code des sociétés et des associations, comme à la communication des pièces visées à l'article 7 :132 dudit Code, ainsi qu'à demander la nullité des présentes sur le fondement de l'article 2 :42 du même Code.

Le président expose que la société compte un capital de cent cinquante mille euros (150.000,00 €), représenté par 1.500 actions, sans désignation de valeur nominale.

Administrateurs :

Le président expose aussi que la société compte trois administrateurs :

(1) La Société à responsabilité limitée « PB », dont le siège est établi à 4020 Liège (Wandre), Rue des Marêts, 88. TVA BE 0836.688.148 – RPM Liège, ayant pour représentant permanent Monsieur HARDY Martin Nicolas Marc Dominique Jean-Luc, prénommé.

(2) La Société à responsabilité limitée « TOMOE », dont le siège est établi à 4000 Liège, Boulevard Fosse-Crahay 250/0032. TVA BE 0635.557.559 – RPM Liège, représentée par Madame THONON Clara Anne Bernard, collaboratrice du Notaire soussigné comme indiqué ci-dessus.

(3) La Société en commandite « EQUIT-CT », dont le siège est établi à 4400 Flémalle, Rue de la Fontaine 188. TVA BE 0794.131.179 – RPM Liège, représentée par son administrateur Madame TIMMERMANS Carole, (on omet)

EXPOSÉ

Le président expose et requiert le notaire soussigné d'acter que :

A) Exposé préalable :

La Société Anonyme GESTION MANAGEMENT HOLDING, ci-après dénommée « GEMAHOLD » souhaite procéder à une scission partielle, sans cesser d'exister, devant se réaliser par un apport consistant en des éléments du patrimoine actif et passif de la société à scinder, dont la description est notamment plus précisément reprise dans un rapport annexé au présent acte et principalement des biens situés à Spa, Erezée et en Italie décrits ci-après, à une société à responsabilité limitée à constituer sous la dénomination IMMOGEM, moyennant l'émission en contrepartie de 1.500 actions nouvelles, donnant chacune à son titulaire des droits et des obligations égaux à ceux que ce dernier possédait dans la société scindée, et répartition de ces actions à chacun des actionnaires dans un rapport d'échange d'une action nouvelle de la société à constituer par voie de scission pour une action existante de la société scindée.

Les actions nouvelles de la société bénéficiaire de la scission seront identiques entre elles.

L'apport consistera dans le transfert susmentionné d'éléments du patrimoine actif et passif de la société à scinder, qui compte principalement à l'actif les biens ci-après décrits :

DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS FORMANT LE PRINCIPAL ACTIF DE L'APPORT PAR VOIE DE SCISSION

1/ VILLE DE SPA

Dans la Résidence "Les Thermes", érigée à l'angle de la rue Léopold, numéro 1 et de la rue des Ecomines, numéro 43-45, et portant le numéro de voirie 1, rue Léopold cadastrée selon extrait de matrice cadastrale récent et titre section G numéro 0752LP0000 pour une contenance de huit cent trente mètres carrés (830m²) :

(a) un appartement dénommé 3L (repris suivant police communale A/1) sis au troisième étage (plan Q.3.4 annexé à l'acte de base) situé dans la partie centrale de l'immeuble, côté droit du point de vue d'une personne regardant la façade Est de l'immeuble depuis la rue Léopold, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: l'appartement proprement dit composé de: hall d'entrée, wc, débarras, salle-de-bains, une chambre, séjour, cuisine, ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse correspondant ;

- en copropriété et indivision forcée: cent soixante-huit/dix millièmes (168/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

(b) la cave numéro 17 sise au niveau sous-sol (Niveau -1,35 côté rue Servais) tel que repris au plan Q.O. annexé à l'acte de base, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte;

- en copropriété et indivision forcée: trois/dix millièmes (3/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

L'ensemble cadastré suivant extrait de matrice cadastral récent (A3/L/C17) section G numéro 0752LP0036 ayant un revenu cadastral de huit cent six euros (806 €).

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, alors Notaire à Spa, le 9 juillet 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 14 juillet suivant, volume 9434 numéro 1, au premier acte de base modificatif, reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, alors Notaire à

Spa, le 22 novembre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 10 décembre suivant, volume 9484, numéro 16, au deuxième acte de base modificatif reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, le 24 mai 2000, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 14 juin suivant, volume 9577 numéro 19, au troisième acte de base modificatif reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, le 9 mai 2001, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 25 mai suivant, dépôt 03259, et au quatrième acte de base modificatif reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, le 1er avril 2003, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 16 avril suivant, dépôt 02497.

ORIGINE DE PROPRIETE

Il y a plus de trente ans, l'association sans but lucratif "La Prévoyance Sociale" (BCE : 0410.526.269) était propriétaire d'une partie du bien à l'état de terrain (alors cadastrée section G numéro 752/02P) pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Armand FASSIN, alors Notaire à Spa, le 29 juin 1960, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 8 août suivant, volume 4604 numéro 17.

Il y a plus de trente ans, la société coopérative "P & V Assurances" (BCE : 0402.236.531) était propriétaire de l'autre partie du bien à l'état de terrain (alors cadastrée section G numéro 752 K) pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jules ROELANTS, alors Notaire à Spa, le 28 février 1949, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 14 mars suivant, volume 3844, numéro 21.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, alors Notaire à Spa, le 22 septembre 1998, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 1er octobre suivant, volume 9281 numéro 3, l'association sans but lucratif "La Prévoyance Sociale" (BCE : 0410.526.269) et la société coopérative "P&V ASSURANCES" (BCE : 0402.236.531) ont vendu lesdits biens à Monsieur LEJEUNE Yves Alice Félix Colette, né à Verviers le 1er juin 1962, lequel a ensuite fait ériger les constructions.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, alors Notaire à Spa, le 7 janvier 2002, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 28 janvier suivant, dépôt 00578, Monsieur LEJEUNE Yves a vendu le bien à Monsieur MERCHERS Paul Gérard Olivier, né à Liège le 17 décembre 1941.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Manon PEDUZY, Notaire à Liège, le 29 septembre 2022, transcrit au bureau sécurité juridique de Verviers le 8 novembre suivant, dépôt numéro 09358, Monsieur MERCHERS Paul a vendu le bien à la SA GEMAHOLD, comparante aux présentes.

SERVITUDE

Le titre de propriété, à savoir l'acte du 29 septembre 2022 reçu par le notaire Manon PEDUZY à Liège ne contient aucune servitude spécifique, à l'exception des éventuelles conditions spéciales et servitudes reprises dans l'acte de base.

COPROPRIETE

1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien est régi par les statuts, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables au cessionnaire qui deviendra propriétaire du bien. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour où, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le cédant en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 §2 1° à 4° du Code civil.

Le cédant a remis, préalablement à la signature des présentes, à la nouvelle société qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société VMA IMMO, à Tiège, a répondu par courrier daté du 20 février 2026. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Par ailleurs, le cessionnaire nous déclare avoir obtenu tous les documents et informations dont question ci-avant.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, elles sont tenues, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

Le cessionnaire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds.

1.- Le cessionnaire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le cédant.

3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part de la société scindée dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après le 4 mars 2026 suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que le cessionnaire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au cédant.

5.- Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 Code civil sont à charge de la société scindée.

6.- Privilège de l'association des copropriétaires

Le cédant déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir le cessionnaire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le cédant déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant paiera le montant des éventuels arriérés de charges du copropriétaire sortant notifiés par le syndic.

URBANISME

Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CodT (Code du Développement Territorial)

a) Préambule :

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions de droit public immobilier, lesquelles forment le statut administratif de l'immeuble.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement ; et de vérifier personnellement, en sus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien.

Le cédant déclare avoir informé l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont à priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le cédant, le cessionnaire se déclare avoir été averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet urbanistique.

b) Information circonstanciée

Le comparant déclare, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée à l'Etude des Notaires Manon PEDUZY et Pierre CERFONTAINE à Liège, par la Ville de Spa, le 27 février 2026, que l'immeuble :

« Le bien en cause :

1. est situé au plan de secteur de VERVIERS – EUPEN adopté par Arrêté du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en :

1 zone d'habitat,

0 zone d'habitat à caractère rural,

0 zone de services publics et d'équipements communautaires,

0 zone de loisirs,

0 zone d'activité économique industrielle,

0 zone agricole,

0 zone forestière,

0 zone d'espaces verts,

- 0 zone naturelle,
- 0 zone de parc,
- 0 zone d'aménagement communal concerté ;
- 2. est situé dans le périmètre de la zone protégée en matière d'urbanisme déterminé par A.M. du 18 décembre 2007 (M.B. du 21 janvier 2008), plus communément appelée « Centre Ancien Protégé » ;
- 3. est situé dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique ;
- 4. est situé dans le périmètre du bien « Les Grandes Villes d'Eaux d'Europe » inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO (Titre 2. Chapitre 1er du Code wallon du Patrimoine) ;
- 5. est situé dans la zone de protection suivante (Titre 2. Chapitre 3. Section 2 du Code wallon du Patrimoine) :
 - Arrêté ministériel du 15 décembre 2021 : zone de protection d'un monument classé (modification de classement de l'arrêté du 3 janvier 1992 classant les façades intérieures et extérieures avec le perron d'accès, ainsi que le hall de l'établissement thermal sis rue Royale à Spa par extension de classement aux éléments suivants : au rez-de-chaussée : les deux salons situés de part et d'autre du hall d'entrée (salon oriental et salon occidental) ; les couloirs médians et le vestibule dirigé au sud ; les quatre cages d'escaliers du bâtiment (deux situées à l'avant, au nord et deux situées à l'arrière, au sud) ; un panel de quatre cabines de bain avec leur carrelage de faïences décoratives et leur baignoire en cuivre (cabines jointives par deux, situées au milieu de chacun des couloirs des côtés rue et dans l'axe médian) ; le patio cruciforme côté sud (murs, colonnes et pilastres), récemment mis au jour ; au premier étage : les trois colonnes périphériques et les quatre cages d'escalier ; l'ensemble des toitures (structures portantes et couverture) (M). Etablissement d'une zone de protection autour du bien (ZP)) ;
- 6. est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme (GRU) reprenant les prescriptions suivantes :
 - 1 règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (RGBZPU, plus communément appelé « Centre Ancien Protégé ») – Articles 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme,
 - 1 règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (PMR) – Articles 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme,
 - 1 règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité - Articles 431 à 442 du Guide régional d'urbanisme,
 - 7. est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme en matière d'enseignes, de dispositifs de publicité, d'autres modes d'affichage ou de publicité, en matière d'aménagement de terrasses ho.re.ca. et de façades commerciales et de services, adopté par décision du Conseil communal du 14 novembre 2008, approuvée par arrêté ministériel du 9 mars 2009 (M.B. du 13 mai 2009) et entré en vigueur le 29 mai 2009 ;
- 8. est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre (P.A.S.H., cfr <http://www.spge.be>), en zone d'assainissement :
 - 1 collectif : 1 égouttage existant,
 - 0 égouttage futur prévu,
 - 0 autonome : 0 périmètre reconnu,
 - 0 zone non-urbanisable au plan de secteur,
 - 0 transitoire ;

Dans le cas de l'existence d'un réseau d'égout public (eaux usées) sur le domaine public le plus proche de la propriété, l'obligation suivante est d'application :

Si le bâtiment n'est pas raccordé au réseau d'égouttage public, directement ou indirectement via un réseau d'ordre privé, le nouveau propriétaire doit introduire une demande de raccordement à la commune. Le nouveau propriétaire réalisera ou fera réaliser ce travail de raccordement au plus vite, et dans tous les cas, dans le courant de l'année suivant la date d'achat du bâtiment.
- 9. est situé, au sens de l'Arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à l'établissement des zones de prévention rapprochée et éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de l'Administration communale de SPA, de la Sa SPA MONOPOLE et de la Sa EXIRUS, sis sur le territoire des communes de Spa, de Theux, de Jalhay et de Stoumont, en zone :
 - 0 de prise d'eau (zone I),
 - 0 de prévention rapprochée (zone IIa),
 - 1 de prévention éloignée (zone IIb),
 - 0 de surveillance (zone III) ;
- 10. bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
- 11. est situé le long d'une voirie communale;
- 12. est, à notre connaissance, frappé d'un alignement (zone de non aedificandi) résultant de normes techniques routières (Arrêté Royal du 29/07/1905) ;
- 13. n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;
- 14. a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977 :
 - Permis d'urbanisme délivré, en date du 28 août 1997, en vue de la démolition d'immeubles,
 - Permis d'urbanisme délivré, en date du 29 avril 1999, en vue de la construction d'appartements + commerces,

- Permis d'urbanisme délivré, en date du 13 février 2003, en vue d'une entrée à la Résidence « Les Thermes »,

- Permis d'urbanisme délivré, en date du 2 février 2012, en vue d'un maintien d'enseignes,

- Permis d'urbanisme délivré, en date du 28 mars 2013, en vue du placement d'un enseigne « croix » ;

- Permis d'urbanisme délivré, en date du 09 décembre 2025, en vue de la régularisation de la transformation d'un immeuble (regroupement de deux appartements en un seul)

15.n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme de constructions groupées délivré après le 1er janvier 1977 ;

16.n'a fait l'objet d'aucune autorisation patrimoniale ;

17.n'a fait l'objet d'un plan opérationnel patrimonial ;

18.n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

19.n'a fait l'objet d'aucun permis d'exploiter ;

20.n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;

21.n'a fait l'objet d'aucun permis intégré ;

22.n'a fait l'objet d'aucun permis de location ;

23.Un dossier salubrité est ouvert au sein de notre Administration concernant notamment la mise en conformité du bien en matière de sécurité incendie. Notre service Sécurité-Logement se tient à votre disposition pour toute information.

24.conformément à l'article D.IV.99 4° du CoDT, nous vous informons que le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er, 1°, 2° ou 7° ;

Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT (à savoir 30 jours), les renseignements prévus à l'article D.IV.97 7° relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, d'électricité et de gaz doivent être sollicités directement auprès des sociétés distributrices concernées :

- Eau : Société Wallonne Des Eaux (S.W.D.E.), Succursale de Vesdre-Amblève n° 42, 2ème avenue au Parc industriel des Hauts Sarts à 4040 HERSTAL (087/87.87.87),

- Electricité : Interrosane, rue Jean Koch n° 6 à 4800 VERVIERS (087/78.78.78),

- Gaz : RESA distribution gaz, rue Sainte-Marie n° 11 à 4000 LIEGE (04/254.46.00).

Pour votre parfaite information, vous pouvez contacter/consulter :

- le site internet de l'Asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites Asbl) www.klim-cicc.be mettant à votre disposition des informations sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne (principalement sous et sur le domaine public),

- la Sa SPA MONOPOLE / groupe SPADEL pouvant vous informer sur les canalisations relatives à l'exploitation des eaux de Spa,

- le service des Travaux de la Ville de Spa concernant l'égouttage public.

Nous vous informons que conformément au dernier permis d'urbanisme octroyé (mentionné ci-dessus), le bien est régulier pour 30 appartements et 4 commerces

La présente ne garantit pas que la situation de fait du bien a reçu les autorisations nécessaires en regard :

- du Code du Développement Territorial (CoDT) (e.a. : création de logements, transformations, extensions,...),

- du Code wallon du patrimoine ;

- du Code de l'environnement ;

- du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

- de toutes autres lois ou règlements s'appliquant au bien.

La présente ne garantit pas non plus que la situation de fait du bien est conforme aux différentes autorisations renseignées ci-dessus.

Pour rappel, conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, chacun des actes doit comporter en outre l'information :

1. qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme,

2. qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis,

3. que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis. »

Le comparant déclare ne pas avoir d'informations complémentaires à y ajouter et ne pas avoir connaissance d'informations qui contrediraient le contenu du certificat.

Le notaire rappelle au comparant que son obligation d'information :

- s'exerce subsidiairement à l'obligation de celui qui aliène ses droits;

- intervient dans les limites des sources d'information disponibles ;

- ne porte pas sur les constatations de nature technique pour lesquelles les parties doivent consulter un professionnel spécialisé (architecte, géomètre, ingénieur conseil, entrepreneur, ...)

ETAT DES SOLS

L'article D.IV.97 du CoDT(bis) impose que soit mentionné aux termes des présentes des données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

Etat du sol : information disponible – titularité

Le cédant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, datant de moins d'un an, ce que le cessionnaire reconnaît expressément, renonçant à postuler la nullité de la convention (sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur) après avoir été informé des conséquences que cela implique.

A. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, daté du 4 mars 2026, énonce ce qui suit : « Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

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

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon du 1er mars 2018, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage résidentiel.

2) Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallon. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

2/ COMMUNE D'EREZÉE – DEUXIEME DIVISION – anciennement AMONINES

Dans le lotissement dénommé « Parc Résidentiel d'Amonines », formant un ensemble de terrains cadastrés ou l'ayant été section B, anciennement numéros 870, 871/A partie, 872 partie, 900 partie, 873/E, 899/B partie, 897, 889/G, 901/R, 894/C, 896, 901/K, 928/D et 801/P :

1)En propriété privative et exclusive :

1.A. Une maison sise Rue de Dochamps, 30/145, cadastrée selon extrait de matrice cadastrale récent et titre section B numéro 894E2P0000 pour une contenance de quatre cents mètres carrés (400m²) et un revenu cadastral de trois cent cinquante-neuf euros (359€).

Etant les lots 145 et 146 du lotissement « ECOBET » décrit ci-après.

1.B. Un terrain sis « Pré au Chêne Lot 147 », cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent et titre section B numéro 894PP0000 pour une contenance de deux cents mètres carrés (200m²) et un revenu cadastral d'un euro (1€).

Etant le lot 147 du lotissement « ECOBET » décrit ci-après.

2)En copropriété et indivision forcée :

-Pour la maison : deux / deux cent vingtièmes (2/220e) des parties communes du lotissement « ECOBET » ;

-Pour le terrain : un / deux cent vingtième (1/220e) des parties communes du lotissement « ECOBET ».

Ces biens constituent le lot 103 de l'acte de division modificatif du lotissement reçu par Maître Michel JACQUET, Notaire à Marche-en-Famenne, le 18 juin 2020 dans lequel leur sont attribués douze millièmes (12/1.000e) des parties communes générales du « Parc Résidentiel d'Amonines ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour le bien sous 1.A. :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques DOICESCO, alors Notaire à Rochefort, à l'intervention de Maître Herman JACOBS, alors Notaire à Bruxelles, le 4 août 1986, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 15 septembre suivant, volume 4754, numéro 22, la Société Anonyme "GROUPE ECOBET", à Wezembeek-Oppeem, a vendu le bien de la manière suivante :

- à Madame HERMANS Andrée, née à Uccle le 3 avril 1955, à concurrence de la totalité en nue-propriété.

- à Monsieur HERNE Alain Fernand Eugène Yves, né à Bruxelles le 29 avril 1961 et son épouse Madame HERMANS Andrée, à concurrence de la totalité en usufruit, chacun pour une moitié indivise.

Pour le bien sous 1.B. :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques DOICESCO, alors Notaire à Rochefort, à l'intervention de Maître Jean VANBELLINGEN, alors Notaire à Erezée, le 25 mai 1992, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 19 juin suivant, volume 5230, numéro 2, la Société Anonyme « GROUPE ECOBET » a vendu le bien à l'ASBL « PARC RÉSIDENTIEL DE L'AISNE » (n°BCE : 434.347.588).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean VANBELLINGEN, alors Notaire à Erezée, le 13 octobre 1997, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 30 octobre suivant, volume 5739, numéro 17, l'ASBL « PARC RÉSIDENTIEL DE L'AISNE » (n°BCE : 434.347.588) a vendu le bien de la manière suivante :

- à Monsieur PARISIS Stéphane, né à Watermael-Boitsfort le 13 septembre 1973, à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété ;

- à Monsieur HERNE Alain et son épouse Madame HERMANS Andrée, à concurrence d'un quart indivis en usufruit ;

- à Madame HERMANS Andrée, à concurrence d'une moitié en nue-propriété.

Aux termes d'un acte reçu par le Maître Jean VANBELLINGEN, alors Notaire à Erezée, les 4 et 6 février 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 16 février suivant, dépôt numéro 00972, Monsieur PARISIS Stéphane a cédé ses droits dans le bien, soit une moitié indivise en pleine propriété, à Monsieur HERNE Alain et son épouse Madame HERMANS Andrée, de sorte que le bien appartenait pour la totalité en nue-propriété à Madame HERMANS Andrée et pour la totalité de l'usufruit à Monsieur HERNE Alain et son épouse Madame HERMANS Andrée, chacun à concurrence d'une moitié.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François PIERARD, Notaire à Marche-en-Famenne, à l'intervention de Maître Edouard DE RUYDTS, alors Notaire à Forest (Bruxelles), le 30 janvier 2015, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 5 février suivant, dépôt numéro 00604, Monsieur HERNE Alain et son épouse Madame HERMANS Andrée ont vendu le bien à Madame GLOIRE Laure Jeanne Denise, née à Saint-Josse-ten-Noode le 3 septembre 1970.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Manon PEDUZY, Notaire à Liège et à l'intervention de Maître Laurence HEBRANT, Notaire à Marche-en-Famenne, le 14 mars 2025, transcrit au bureau sécurité juridique de Marche-en-Famenne le 3 avril suivant, dépôt numéro 01413, Madame GLOIRE Laure a vendu le bien à la SA GEMAHOLD, comparante aux présentes.

SERVITUDE

Le titre de propriété reçu par Maître Manon PEDUZY, Notaire à Liège et à l'intervention de Maître Laurence HEBRANT, Notaire à Marche-en-Famenne, le 14 mars 2025, reprend ce qui suit :

« A l'acte reçu le 30 janvier 2015 par Maître Jean-François PIERARD, Notaire à Marche-en-Famenne, à l'intervention de Maître Edouard DE RUYDTS, alors Notaire à Forest (Bruxelles), dont question à l'origine de propriété, il était expressément stipulé ce qui suit :

« De l'acte reçu par Maître Jean VANBELLINGEN, précité, le 06 février 2006, transcrit comme dit ci-avant, il est extrait textuellement ce qui suit :

(...) On omet.

1) L'acte avenant devant Maître Jacques DOICESCO, notaire à Rochefort, le vingt-cinq mai mil neuf cent nonante-deux, susvisé, formant le titre de propriété du vendeur, contenait notamment les clauses spéciales suivantes.

CHARGES ET CONDITIONS.

1. - On omet.

2. - On omet.

3. - La société venderesse déclare que le bien présentement vendu fait partie d'un lotissement: dont le permis de lotir a été délivré à celle-ci le dix-sept mars mil neuf cent septante-quatre par le Collège Echevinal d'Amonines.

On omet.

4. - La société venderesse déclare que le permis de lotir n'est pas périmé et qu'il n'a fait l'objet d'aucune révision, annulation, suspension, ni d'aucune modification.

5. - Les acquéreurs seront sans recours contre la société venderesse à raison de l'accord que celle-ci pourrait donner ou refuser relativement à une demande de modification des charges du permis de lotir.

6. - Les acquéreurs s'engagent à respecter les prescriptions annexées au permis de lotir, lesquelles sont reprises ci-dessous et en outre les prescriptions contenues dans l'acte de base dont mention est faite sub 7.

Ils s'engagent à les imposer à leur ayants-cause à tout titre. Ils feront valoir ces prescriptions à l'encontre des acquéreurs des autres parcelles du lotissement ou de tous tiers quelconques, sans pouvoir ni devoir contraindre le lotisseur à intervenir et sans recours contre lui.

7. - Les comparants déclarent que le notaire soussigné leur a donné connaissance de l'acte de division reçu par lui en date du vingt-trois mars mil neuf cent septante-quatre, des charges du lotissement et des dispositions du permis de lotir délivré le dix-sept mars mil neuf cent septante-quatre par le Collège Echevinal d'Amonines ainsi que du règlement de copropriété et ou règlement d'ordre intérieur.

8. - Les acquéreurs demanderont le permis de bâtir sans l'intervention du lotisseur et sans recours contre lui.

9. - Les indications figurant à l'acte de base en ce qui concerne l'implantation de l'eau, de l'électricité et l'éclairage ne sont données qu'à titre indicatif, ces dernières pouvant être modifiées.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

ARTICLE PREMIER – GENERALITES

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte application.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, etc. nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

ARTICLE DEUX - DESTINATION.

Cette zone est réservée à l'implantation de caravanes dénommée résidentielles ou "mobil-homes" dont les dimensions sont supérieures à huit mètres de long timon compris et deux-mètres cinquante centimètres de large, de chalets, bungalows, maisonnettes, pavillons ou autres abris analogues, abris fixes "non-conçus pour servir d'habitation permanentes de superficie minimum de vingt mètres-carrés et maximum soixante mètres carrés. Ceux-ci seront de teinte uniforme blanc ou gris clair. Leurs formes, couleur et habitabilité seront conformes aux modèles approuvés par l'administration de l'urbanisme.

Les dépôts de ferrailles, de mitrilles, de véhicules usagés, de pneus et autres non compatibles à l'esthétique de la zone sont interdits. Il en est de même des baraquements, hangars, wagons, baraques à frites et autres dispositifs nuisant à son caractère.

ARTICLE TROIS – IMPLANTATION

Les caravanes et autres abris respecteront les dispositions renseignées au plan d'implantation et les conditions suivantes :

1) La distance minimale calculée au sol entre les abris ou constructions sur des parcelles contigües sera au minimum de six mètres.

2) Les parcelles seront délimitées par des plantations aux angles de chaque parcelle : un arbuste demi-tige (hêtre pourpre, prunier pissardi) d'une hauteur maximum d'un mètre cinquante centimètres. Les limites latérales seront arborées de plantations rampantes ou haies vives ne dépassant pas cinquante centimètres de hauteur.

3) Les taillis et arbres existants seront maintenus au maximum.

4) La zone verte en bordure de l'Aisne sera arborée de plantations basse-tige ou demi-tige. Un mètre cinquante centimètres de hauteur et trois mètres centimètres maximum.

5) Dans le cas d'achat de plusieurs parcelles, l'acquéreur pourra implanter une seule installation sur l'ensemble de ces parcelles acquises, en se conformant aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE QUATRE - ZONE EN VOIE.

Les accotements de voies carrossables sont gazonnés."

On omet.

De plus, il a été précisé ce qui suit :

Le lotissement dénommé "PARC RESIDENTIEL D'AMONINES" sis "Amonines-Commune d'Erezée, susdit, a été créé par la société anonyme GROUPE ECOBET, établie à Watermael-Boitsfort, conformément au plan dressé par le géomètre Jean MARCHAL à Rochefort ; en date du quinze février mil neuf cent septante-quatre, avec permis de lotir délivré par le Collège Echevinal d'Amonines, le dix-sept mars mil neuf cent septante-quatre.

L'acte de base du lotissement avec l'exposé des prescriptions urbanistiques a été dressé par Maître Jacques DOICESCO, notaire à Rochefort, le vingt-trois mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit

On omet.

2/ L'acquéreur s'engage à respecter les statuts de l'ASBL gestionnaire du Parc Résidentiel de l'Aisne, l'acte de base du lotissement et les procès-verbaux des assemblées générales, le règlement de copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur et sa modification d'avril mil neuf cent septante-huit et d'avril mil neuf cent nonante-cinq.

3/Si l'acquéreur n'est pas résidant ou domicilié en Belgique, il déposera une somme de cinq mille (5.000) francs par lot par an au compte de ladite ASBL "pour garantir le paiement des charges de la copropriété. (...)"

En outre, l'acte de division modificatif et des statuts adaptés de la copropriété dressés le 18 juin 2020 par le notaire Michel Jacquet à Marche-en-Famenne, contient des conditions spéciales, servitudes, prescriptions, etc., qui doivent être respectées.

COPROPRIETE

1. Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

L'immeuble dont dépend le bien est régi par les statuts, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-dessus. L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables au cessionnaire qui deviendra propriétaire du bien. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le cédant en raison des obligations qui en résultent, sans préjudice, le cas échéant, de conventions contraires entre les parties non opposables à l'association des copropriétaires en ce qui concerne exclusivement les dettes mentionnées à l'article 3.94 §2 1° à 4° du Code civil.

Le cédant a remis, préalablement à la signature des présentes, au cessionnaire qui le reconnaît, un exemplaire des statuts de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ainsi que l'ensemble des documents et informations reprises à l'article 3.94 § 1 du Code civil.

2. Renseignements transmis par le syndic

Le notaire instrumentant informe les parties que le syndic, étant la société BIOCITY, à Champlon, a répondu par courrier daté du 2 mars 2026. Les parties reconnaissent avoir reçu une copie dudit courrier, des documents et informations fournies par le syndic dont, le cas échéant, l'actualisation des informations déjà remises à l'acquéreur conformément à l'article 3.94 § 1 du Code civil. Les parties dispensent le notaire instrumentant de reprendre leur contenu dans le présent acte.

Par ailleurs, le cessionnaire nous déclare avoir obtenu tous les documents et informations dont question ci-avant.

3. Charges communes et provisionnement des fonds

Les parties déclarent avoir été éclairées par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, elles sont tenues, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du Code civil.

1. Charges communes ordinaires

Le cessionnaire supportera les charges ordinaires à compter du jour où il peut jouir des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic. La quote-part du lot cédé dans le fonds de roulement sera, le cas échéant, remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2. Charges extraordinaires et appels de fonds.

1.- Le cessionnaire supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le cédant.

3. Fonds de réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part de la société scindée dans le ou les fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

4. Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après le 4 mars 2026 suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que le cessionnaire ne soit tenu au paiement d'une indemnité au cédant.

5.- Frais

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 Code civil sont à charge de la société scindée.

6.- Privilège de l'association des copropriétaires

Le cédant déclare avoir une parfaite connaissance qu'il est tenu de garantir le cessionnaire contre tous risques d'éviction et de la possibilité pour l'association des copropriétaires de faire valoir le privilège visé à l'article 27, 7° de la loi hypothécaire afin de garantir le paiement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Le cédant déclare, en outre, avoir une parfaite connaissance que le notaire instrumentant est tenu de veiller à la liberté hypothécaire du bien.

Il en résulte que, nonobstant l'article 3.95 du Code civil, le notaire instrumentant ne paiera pas le montant des arriérés des charges du copropriétaire sortant au syndic, parce que le syndic a reconnu par lettre du 2 mars 2026 avoir reçu l'intégralité des arriérés de charges et que le copropriétaire sortant n'avait plus aucune dette à l'égard de la copropriété.

URBANISME

Mentions et déclarations prévues aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CodT (Code du Développement Territorial)

a) Préambule :

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions de droit public immobilier, lesquelles forment le statut administratif de l'immeuble.

Le cessionnaire reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement ; et de vérifier personnellement, en sus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien.

Le cédant déclare avoir informé l'acquéreur des principaux éléments constitutifs de ce statut, en ce qu'ils sont à priori susceptibles d'influencer significativement la valorisation du bien et de déterminer le consentement de l'acquéreur.

Parallèlement, sans préjudice des obligations d'information d'origine administrative qui pourraient peser en premier lieu sur le cédant, le cessionnaire se déclare avoir été averti de ce qu'il ne peut demeurer passif, tant par rapport aux informations qui lui sont communiquées que par rapport à celles qu'il lui faut rechercher en fonction de son projet urbanistique.

b) Information circonstanciée

Le comparant déclare, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée à l'Etude des Notaires Manon PEDUZY et Pierre CERFONTAINE à Liège, par la Commune de Erezée, le 3 mars 2026, que l'immeuble :

(1) « Le bien en cause :

1. Est situé

- en zone agricole au plan de secteur de MARCHE-LA ROCHE adopté par un arrêté de l'Exécution régional wallon. du 26 mars 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;
- dans le Périmètre du Plan Habitat Permanent (Plan HP) ;

La destination d'habitation en tant que résidence principale est incompatible avec la zone de loisir et met les propriétaires en situation infractionnelle en matière d'urbanisme en Région Wallonne.

(2) Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

(2)(3) Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977 : permis d'urbanisme délivré le 11 juillet 1986 et le 04 novembre 2002.

Ce(s) permis a (ont) — respectivement - été délivré(s) en vue de :

- installer une caravane résidentielle ;
- agrandissement chalet ;

(2)(3) Le bien en cause a fait l'objet du permis de lotir suivant délivré AVANT le 1er janvier 1977 : permis de lotir délivré la S.A. ECOBET en date du 17 mars 1974 portant sur la création de 213 lot(s).

Nous vous informons qu'un nouvel acte de base et règlement de copropriété ont été signés au mois de juin 2020. Des travaux d'infrastructure à charge des copropriétaires ont débuté.

(2)(3) Ce permis a été modifié par le(s) permis suivant(s)

- permis de lotir modificatif via permis d'urbanisation délivré à l'A.S.B.L. PARC RESIDENTIEL DE L' AISNE en date du 24 avril 2018 visant la modification partielle de la destination, adaptation des prescriptions urbanistiques et dossier technique concernant la voirie et les impétrants en vue d'une cession des voiries dans le domaine public après réalisation.

Le bien en cause n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, ne fait pas l'objet d'une procédure de classement.

Annexe concernant : EREZEE/AMONINES, rue de Dochamps, 30/103 — cad. 2^e Division section B n° 894' — 894P — propriétés GEMAHOLD SA

Informations notariales :

1. au plan de secteur le bien est situé en zone agricole pour les 2 parcelles.

La destination d'habitation en tant que résidence principale est incompatible avec la zone de loisir et met les propriétaires en situation infractionnelle en matière d'urbanisme en Région Wallonne.

4. PASH

Zone d'assainissement autonome

Permis d'urbanisme

Délivré le 11 juillet 1986 sur les lots 145-146

Au nom de : HERMANS A.

Pour installer une caravane résidentielle

Délivré le 4 novembre 2002 sur les lots 145-146

Au nom de HERMANS

Pour : agrandissement chalet

Permis de lotir

Délivré le 17 mars 1974

Au nom de S.A. ECOBET

Pour lotissement de 213 lots

Nous vous informons qu'un nouvel acte de base et règlement de copropriété ont été signés au mois de juin 2020. Des travaux d'infrastructure à charge des copropriétaires ont débuté.

Un permis de lotir modificatif via permis d'urbanisation a été délivré à l'A.S.B.L. PARC RESIDENTIEL DE L' AISNE en date du 24 avril 2018 visant la modification partielle de la destination, adaptation des prescriptions urbanistiques et dossier technique concernant la voirie et les impétrants en vue d'une cession des voiries dans le domaine public après réalisation.

Information importante :

Une convention de financement a été signée en date du 27 juillet 2021 entre la Commune d'Erezée et l'association des Copropriétaires « Parc Résidentiel d'Amonines » représenté par le syndic SoGéris ». Nous attirons votre attention sur le paragraphe suivant :

« En cas de vente d'un des lots privatifs du parc résidentiel, le montant de la vente sera consacré prioritairement, après les dettes hypothécaires et fiscales, au remboursement intégral de la part du

propriétaire dans le prêt. La demande de remboursement sera intégrée à la réponse faite à la notification fiscale notariale.

A défaut de remboursement total ou partiel, la charge est obligatoirement transférée sur l'acquéreur de ladite parcelle. »

Déclaration d'établissement dangereux :

Délivré le 16 mai 1988

Au nom de HERNE Alain

Pour dépôt de gaz – valable 30 ans

Déclaration d'établissement classe 3

Délivré le 10 janvier 2017 (renouvellement)

Au nom de GLOIRE Laure

Pour dépôt de gaz – valable 10 ans

A notre connaissance, le bien est :

-situé dans le périmètre du Plan Habitat Permanent (Plan HP) pour les 2 parcelles

-situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré pour les 2 parcelles »

Le comparant déclare ne pas avoir d'informations complémentaires à y ajouter et ne pas avoir connaissance d'informations qui contrediraient le contenu du certificat.

Le notaire rappelle au comparant que son obligation d'information :

- s'exerce subsidiairement à l'obligation de celui qui aliène ses droits;

- intervient dans les limites des sources d'information disponibles ;

- ne porte pas sur les constatations de nature technique pour lesquelles les parties doivent consulter un professionnel spécialisé (architecte, géomètre, ingénieur conseil, entrepreneur, ...)

ETAT DES SOLS

L'article D.IV.97 du CoDT(bis) impose que soit mentionné aux termes des présentes des données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols.

Etat du sol : information disponible – titularité

Le cédant déclare qu'il a informé le cessionnaire, avant la formation du contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, datant de moins d'un an, ce que l'acquéreur reconnaît expressément, renonçant à postuler la nullité de la convention (sous le bénéfice de la sincérité des déclarations du vendeur) après avoir été informé des conséquences que cela implique.

A. Information disponible

Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols, datés du 4 mars 2026, énoncent ce qui suit : « Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

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

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12, §4) ? : Non

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sol ».

B. Déclaration de non-titularité des obligations

Le cédant confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon du 1er mars 2018, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

C. Déclaration de destination

1) Destination

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au bien, le cessionnaire déclare qu'il entend l'affecter à l'usage résidentiel.

2) Portée

Le cédant prend acte de cette déclaration.

S'il y a lieu, le cédant déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de la vente a été fixé en considération de cette exonération, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce que l'acquéreur accepte expressément. En conséquence, seul le cessionnaire devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien. L'acquéreur est avisé de ce que pareilles mesures peuvent inclure, en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès, d'usage et d'utilisation.

3) Soumission volontaire

Nonobstant l'existence d'un bien pollué ou potentiellement pollué, ni le vendeur, ni l'acquéreur n'entendent se soumettre volontairement aux obligations visées à l'article 19 du Décret sols wallon. Ils reconnaissent avoir été formellement mis en garde à propos du risque associé à leur décision et du dispositif anti-fraude prévu à l'article 31, § 6 in fine du Décret sols wallon et confirment au besoin qu'il n'existe aucun indice d'existence d'une telle fraude.

D. Information circonstanciée

Le cédant déclare, sans que le cessionnaire exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Les comparants entendent faire appel à un notaire établi en Italie, lequel se chargera d'acter la cession du bien situé en Italie, à 16039 Sestri Levante (GE), Villa Loto 30/A. Les comparants indiquent au notaire instrumentant que le Notaire Alberto CHIANTELLA, Notaire en Ligurie (Italie) a été mandaté.

Il est fait application de la procédure prévue aux articles 12 :74 et suivants du Code des Sociétés et des Associations.

Le projet de scission partielle établi par le conseil d'administration de la société scindée a été déposé au greffe du tribunal de l'entreprise, division Liège, le 23 janvier 2026, soit six semaines au moins avant la présente assemblée générale.

Ledit projet de scission partielle a été publié aux annexes du Moniteur belge le 4 février 2026, sous le numéro 26017856.

B) La présente assemblée a pour ordre du jour :

I. SCISSION PARTIELLE PAR CONSTITUTION DE SOCIETE NOUVELLE.

1. Projet de scission partielle.

Projet de scission partielle par constitution d'une société nouvelle, la SRL « IMMOGEM », qui poursuivra et se répartira avec la société partiellement scindée (GEMAHOLD), projet de scission signé le 13 janvier 2026 et déposé par la société le 23 janvier dernier au greffe du tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège, publié aux annexes du Moniteur belge du 4 février suivant sous le numéro 26017856.

La date d'effet comptable de la scission est fixée au 1er octobre 2025, le dernier exercice comptable de la société scindée ayant été clôturé le 30 septembre 2025.

Le rapport d'attribution est fixé à une (1) action de la nouvelle société, à constituer par voie de scission, pour une (1) action émise par la société scindée, dans le cadre de la répartition identique des mille cinq cents (1.500) actions à émettre dans la société bénéficiaire entre les propriétaires des mille cinq cents (1.500) actions émises par la société à scinder partiellement.

Les actions nouvelles émises par la société bénéficiaire donneront droit à participer aux bénéfices à compter de l'acquisition de la personnalité juridique par cette société, étant entendu que la rétroactivité comptable est accordée au 1er octobre 2025.

La distribution des actions de la société bénéficiaire de la scission aux actionnaire de la société scindée se réalisera par l'inscription, sous le nom de chaque actionnaire, à raison de sa participation dans la société scindée partiellement, au registre des actions nominatives de la société bénéficiaire de la scission, registre qui sera ouvert immédiatement après la signature du procès-verbal de scission partielle de la société et de l'acte de constitution de la société bénéficiaire de la scission.

Aucun avantage particulier n'est réservé aux membres des organes de gestion en raison ou à l'occasion de la scission.

Dans la mesure où il n'y a pas lieu à l'établissement des rapports visés aux articles 12 :77 et 12 :78 du Code des sociétés et des associations (CSA), seul l'article 5 :7 dudit Code, relatif aux apports en nature à l'occasion de la constitution de toute société à responsabilité limitée est d'application.

La société « GEMAHOLD », scindée partiellement, est appelée à conserver ses activités actuelles ;

La société bénéficiaire nouvelle, « IMMOGEM » est appelée à recueillir des activités principalement de gestion et d'exploitation de biens immobiliers (immeubles loués à des fins privées).

2. Situation patrimoniale de la société.

Exposé à l'assemblée générale de toute évolution significative du patrimoine de la société.

Dans la mesure où les actions de la nouvelle société sont attribuées aux actionnaires de la Société, partiellement scindée, proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, il n'est pas présenté l'état comptable datant de moins de trois mois du projet de scission, tel que visé à l'article 12 :80, §2,5° du Code.

3. Scission partielle.

3.1. Scission partielle par constitution de sociétés nouvelles.

a) Participation à la scission.

Telle que décrite au projet de scission et résumée ci-avant.

b) Formation des capitaux propres des sociétés participant à la scission partielle :

Les capitaux propres de la société bénéficiaire résultent d'une fraction des capitaux propre de la société scindée, formée par le quotient, appliqué aux capitaux propres de la scindée, des fonds propres transférés par voie de scission à chaque société par les fonds propres de la société scindée avant scission.

c) Description de la scission des masses comptables et de la branche d'activité concernée.

d) Clause résiduaire de répartition des éléments patrimoniaux.

A titre de répartition résiduaire, à défaut de pouvoir appliquer les dispositions générales ou particulières permettant de déterminer le sort d'un élément patrimonial, cet élément sera tenu pour conservé par la société scindée partiellement.

3.2. Sous réserve de la réalisation de la scission, constatation que la résolution ayant pour objet de scinder la société emporte la réduction du capital statutaire par voie de transfert à la société bénéficiaire de l'intégralité du patrimoine actif et passif de la branche d'activité immobilière (immeubles loués à des fins privées) à transférer de la société, à concurrence de TROIS CENT UN MILLE CINQ CENT VINGT EUROS TRENTE-NEUF CENTIMES EUROS (301.520,39€) dont DOUZE MILLE CINQ CENT VINGT-NEUF EUROS CINQUANTE-CINQ CENTIMES (12.529,55€) de capital souscrit et libéré pour le ramener de CENT

CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00€) à CENT TRENTE-SEPT MILLE QUATRE CENT SEPTANTE EUROS QUARANTE-CINQ CENTIMES (137.470,45€).

3.3. Déclaration fiscale : immunisation.

4. Absence des rapports sur le rapport d'échange ou renonciation à ceux-ci.

L'article 12 :77 du CSA prévoit l'établissement par l'organe de gestion d'un rapport exposant la situation patrimoniale des sociétés participant à la scission et justifiant du point de vue juridique et économique l'opportunité, les conditions, les modalités et les conséquences de la scission, les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange des parts, l'importance relative donnée à chacune de ces méthodes, les valeurs auxquelles chacune aboutit, les difficultés éventuellement rencontrées et le rapport d'échange finalement proposé.

L'article 12 :78 du CSA prévoit l'établissement par le commissaire ou, à défaut, un Réviseur d'entreprises ou d'un Expert-comptable externe, d'un rapport et d'une déclaration sur le projet de scission concernant le caractère à la fois pertinent et raisonnable du rapport d'échange retenu par le conseil d'administration.

Conformément auxdits articles 12 :77, deuxième alinéa, et 12 :78, septième alinéa du CSA, l'établissement et la présentation des rapports visés à ces articles ne sont pas requis dès lors que les actions ou parts de la ou des nouvelles sociétés sont attribuées aux associés de la société scindée proportionnellement à leurs droits dans le capital de la société scindée, ainsi que cela est prévu au projet de scission.

Si l'assemblée venait à décider, contrairement au projet de scission, de répartir les actions nouvelles de la société bénéficiaire de la scission dans une proportion différente des droits des associés de la société, renonciation auxdits rapport et à la publicité de ces rapports (article 12 :80), ainsi que le permet l'article 12 :81, dudit Code ci-après reproduit :

« Art. 12:81. Les articles 12:77 et 12:80, ce dernier en tant qu'il se rapporte aux rapports, ne sont pas applicables si tous les associés ou actionnaires et tous 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. »

5. Approbation du projet de l'acte constitutif et des statuts de la société bénéficiaire de la scission partielle.

6. Pouvoirs – Transferts immobiliers.

7. Réalisation de la scission par la constitution de la société bénéficiaire de la scission.

7.1. Suspension de la séance pour réaliser l'opération.

7.2. Constatation de la réalisation de l'opération.

II. COORDINATION DES STATUTS

2. Mission au notaire soussigné d'établir et de déposer la coordination des statuts.

C) Il existe actuellement 1.500 actions, sans désignation de valeur nominale :

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

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

Les propositions figurant à l'ordre du jour doivent, pour être admises, réunir les trois quarts des voix pour ce qui concerne les modifications statutaires.

Toute autre décision est susceptible d'être valablement arrêtée à la majorité simple des voix.

Chaque action donne droit à une voix.

CONSTATATION DE LA VALIDITE DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée procède ensuite à la vérification de l'exposé et de sa conformité par rapport à l'ordre du jour. Elle se reconnaît valablement constituée et apte à décider sur les différents points figurant à son ordre du jour.

DELIBERATION

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend la résolution suivante :

SCISSION PARTIELLE DE LA SOCIETE PAR CONSTITUTION D'UNE NOUVELLE SOCIETE

1. Projet de scission partielle.

L'assemblée générale prend acte du projet de scission partielle de la Société (GEMAHOLD), déposé et publié par extrait, visant à la constitution de la société à responsabilité limitée « IMMOGEM », qui poursuivra et se répartira avec la Société, partiellement scindée, projet de scission déposé par la société le 23 janvier dernier au greffe du tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège, publié aux annexes du Moniteur belge du 4 février dernier sous le numéro 26017856.

1. La date d'effet comptable de la scission est fixée au 1er octobre 2025, le dernier exercice comptable de la société scindée ayant été clôturé le 30 septembre 2025.

2. Le rapport d'attribution est fixé à une (1) action de la nouvelle société, à constituer par voie de scission, pour une (1) action émise par la société partiellement scindée, dans le cadre de la répartition identique des mille cinq cents (1.500) actions à émettre dans la société bénéficiaire entre les propriétaires des mille cinq cents (1.500) actions émises par la Société scindée partiellement.

3. Les actions nouvelles émises par la société bénéficiaire donneront droit à participer aux bénéfices à compter de l'acquisition de la personnalité juridique par cette société, étant entendu que la rétroactivité comptable est accordée au 1er octobre 2025.

4. La distribution des actions de la société bénéficiaire de la scission aux actionnaires de la société scindée se réalisera par l'inscription, sous le nom de chaque actionnaire, à raison de sa participation dans la société scindée partiellement au registre des actions nominatives de la société bénéficiaire de la scission, registre qui sera ouvert immédiatement après la signature du procès-verbal de scission partielle de la société et de l'acte de constitution de la société bénéficiaire de la scission.

5. Aucun avantage particulier n'est réservé aux membres des organes de gestion en raison ou à l'occasion de la scission.

6. Dans la mesure où il n'y a pas lieu à l'établissement des rapports visés aux articles 12 :77 et 12 :78 du Code des sociétés et des associations (CSA), seul l'article 5 :7 dudit Code, relatif aux apports en nature à l'occasion de la constitution de toute société à responsabilité limitée est d'application.

7. La Société « GEMAHOLD », scindée partiellement, est appelée à poursuivre ses activités, telles que rappelées notamment au projet de scission ;

8. La société bénéficiaire nouvelle, « IMMOGEM » est appelée à recueillir principalement des activités de gestion et d'exploitation de biens immobiliers (loués à des fins privées), suivant l'indication du projet de scission partielle.

2. Situation patrimoniale de la société.

L'organe d'administration expose toute évolution significative du patrimoine de la société, à savoir : Néant.

L'assemblée générale en prend acte.

Dans la mesure où les actions de la nouvelle société sont attribuées aux actionnaires de la Société, partiellement scindée, proportionnellement à leurs droits dans le capital de cette société, l'assemblée prend acte que l'organe d'administration n'a pas établi l'état comptable datant de moins de trois mois du projet de scission, tel que visé à l'article 12 :80,§2,5° du Code.

3. Scission partielle.

3.1. Scission partielle par constitution d'une société nouvelle.

a) Participation à la scission partielle.

L'assemblée générale décide la scission partielle de la société par constitution d'une société nouvelle, à réaliser par le transfert à celle-ci de la branche d'activité à elle attribuée en vertu du projet de scission partielle.

La société bénéficiaire recueillera, par voie de scission, l'ensemble du patrimoine actif et passif attaché à la branche d'activité susnommée lui revenant, suivant les règles de répartition exposées au projet de scission ci-après précisées.

En représentation du transfert de ladite branche d'activité à la société bénéficiaire de la scission partielle, seront émises par cette dernière mille cinq cents (1.500) actions nominatives de ladite société nouvelle, qui seront réparties entre les actionnaires de la société partiellement scindée, à raison d'une (1) action émise par la société bénéficiaire pour une (1) action détenue par chaque actionnaire dans la société partiellement scindée.

Les actions nouvelles émises par la société bénéficiaire donneront droit à participer aux bénéfices à compter du 1er octobre 2025, date où la scission prend cours du point de vue comptable. Leur attribution se fera par l'inscription au registre des actions de la société bénéficiaire de la scission, sous le nom de chacun des actionnaires de la société scindée partiellement, à raison de sa participation dans la société.

b) Formation des capitaux propres de la société bénéficiaire de la scission partielle et de la société scindée partiellement.

L'assemblée générale décide ce qui suit :

En appliquant les dispositions du Code des sociétés et des associations et l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution dudit Code, les capitaux propres de la société bénéficiaire et ceux de la scindée (après scission) résulteront d'une fraction du capital et des autres capitaux propres de la société scindée (avant scission), formée par le quotient, appliqué au capital de la société scindée avant scission, des fonds propres transférés par voie de scission, attachés à la branche d'activités, par les fonds propres de la société avant scission, le tout sous réserve d'exceptions admises.

Ainsi, la nouvelle société, bénéficiaire de la scission : « IMMOGEM », se voit dotée en capitaux propres d'apports pour trois cent un mille cinq cent vingt euros trente-neuf centimes (301.520,39), laissant à la société partiellement scindée : « GEMAHOLD » un capital de CENT TRENTE-SEPT MILLE QUATRE CENT SEPTANTE EUROS QUARANTE-CINQ CENTIMES (137.470,45€).

c) Description de la scission partielle et de la branche d'activité concernée.

La présente scission partielle réalise la division sans dissolution de la Société existante, et la répartition du patrimoine actif et passif de la Société partiellement scindée entre cette dernière et la société bénéficiaire de la scission, en application des règles de continuité prévues par le Code des sociétés et des associations et l'Arrêté royal du 29 avril 2019, portant exécution du Code des sociétés et des associations.

La répartition comptable au 1er octobre 2025 entre les deux sociétés (la bénéficiaire et la partiellement scindée) des éléments actifs et passifs de la société scindée se réalise comme suit, en conformité totale avec le projet de scission :

A L'ACTIF

En Immobilisations corporelles, la société bénéficiaire de la scission recueille sous la rubrique Terrains et constructions les biens ci-après décrits pour une valeur de trois cent quatorze mille deux cent deux euros dix-neuf centimes (314.202,19€), tandis que la société partiellement scindée conserve de pareils biens pour deux millions six mille trois cent un euros septante-huit centimes (2.006.301,78€).

Elle conserve également le Mobilier et matériel roulant pour quatre mille quatre cent soixante-trois euros quatre-vingts centimes (4.463,80€).

Les Immobilisations financières sont conservées par la société partiellement scindée, soit pour un montant de quatre millions deux cent nonante mille neuf cent onze euros quatre-vingt-sept centimes (4.290.911,87€).

Les Créances commerciales à un an au plus sont conservées par la société partiellement scindée, soit pour un montant de NONANTE-NEUF MILLE TROIS CENT VINGT-TROIS EUROS NEUF CENTIMES (99.323,09€).

Les Placements de trésorerie sont conservés par la société partiellement scindée, soit pour un montant de SEPT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (750.000,00€).

Les Valeurs disponibles, la société bénéficiaire de la scission recueille cinquante mille quatre cent nonante euros soixante-deux centimes (50.490,62€), tandis que la société partiellement scindée conserve trente et un mille soixante euros quinze centimes (31.060,15€).

Les Comptes de régularisation, la société bénéficiaire de la scission recueille six cent soixante-six euros nonante-neuf centimes (666,99€), tandis que la société partiellement scindée conserve trois mille huit cent trente-quatre euros cinquante et un centimes (3.834,51€).

AU PASSIF

Les éléments des Capitaux propres non répartis ci-avant, sont répartis comme suit :

La société bénéficiaire et la Société partiellement scindée se répartissent :

- Le capital souscrit (et libéré) : à concurrence de douze mille cinq cent vingt-neuf euros cinquante-cinq centimes (12.529,55€) pour le bénéficiaire de la scission et du surplus pour la société partiellement scindée soit cent trente-sept mille quatre cent septante euros quarante-cinq centimes (137.470,45€) ;

En réserves :

- La réserve légale se ventile en capitaux propres de la société bénéficiaire à concurrence de mille deux cent cinquante-deux euros nonante-six centimes (1.252,96€) et du surplus pour la société partiellement scindée soit treize mille sept cent quarante-sept euros quatre centimes (13.747,04€) ;

- La réserve disponible se répartit entre les deux sociétés à concurrence de deux cent quatre-vingt-quatre mille trois euros quinze centimes (284.003,15€) pour la société bénéficiaire de la scission et de trois millions cent quinze mille neuf cent nonante-six euros quatre-vingt-cinq centimes (3.115.996,85€) pour la société partiellement scindée ;

- Le bénéfice reporté se répartit entre les deux sociétés à concurrence de trois mille sept cent trente-quatre euros septante-quatre centimes (3.734,74€) pour la société bénéficiaire et à concurrence de quarante mille neuf cent septante-six euros quarante-deux centimes (40.976,42€) pour la société partiellement scindée ;

- Les réserves immunisées portent uniquement sur du tax-shelter, elles sont conservées par la société partiellement scindée, soit pour un montant de QUARANTE-DEUX MILLE CENT EUROS (42.100,00€).

- Les dettes financières, la société bénéficiaire de la scission recueille cinquante-six mille euros (56.000,00€) tandis que la société partiellement scindée conserve un million neuf cent quarante-quatre mille huit cent septante-deux euros nonante-cinq centimes (1.944.872,95€).

- Les dettes fournisseurs, la société bénéficiaire de la scission recueille quatre cent septante-neuf euros quarante et un centimes (479,41€) tandis que la société partiellement scindée conserve deux euros (2€).

- Les autres dettes, sont conservées par la société partiellement scindée, soit pour un montant UN MILLION HUIT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE QUATRE CENT SEPTANTE-NEUF EUROS SEPTANTE-NEUF CENTIMES (1.884.479,79€).

- Les comptes de régularisation, la société bénéficiaire de la scission recueille sept mille trois cent soixante euros (7.360€), tandis que la société partiellement scindée conserve six mille deux cent quarante-neuf euros soixante-neuf centimes (6.249,69€).

Les totaux de l'actif (ou du passif) des sociétés participantes sont les suivants :

- Scindée avant scission : SEPT MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE ET UN MILLE DEUX CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (7.551.255,00€) ;

- Bénéficiaire : trois cent un mille cinq cent vingt euros trente-neuf centimes (301.520,39€).

PUBLICITE HYPOTHECAIRE

A des fins de publicité hypothécaire, il est rappelé que la société bénéficiaire de la scission recueille à l'actif, en Immobilisations corporelles, sous la rubrique Terrains et constructions les biens ci-après décrits :

1/ VILLE DE SPA

Dans la Résidence "Les Thermes", érigée à l'angle de la rue Léopold, numéro 1 et de la rue des Ecomines, numéro 43-45, et portant le numéro de voirie 1, rue Léopold cadastrée selon extrait de matrice cadastrale récent et titre section G numéro 0752LP0000 pour une contenance de huit cent trente mètres carrés (830m²) :

(a) un appartement dénommé 3L (repris suivant police communale A/1) sis au troisième étage (plan Q.3.4 annexé à l'acte de base) situé dans la partie centrale de l'immeuble, côté droit du point de vue d'une personne regardant la façade Est de l'immeuble depuis la rue Léopold, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: l'appartement proprement dit composé de: hall d'entrée, wc, débarras, salle-de-bains, une chambre, séjour, cuisine, ainsi que la jouissance privative et exclusive de la terrasse correspondant ;

- en copropriété et indivision forcée : cent soixante-huit/dix millièmes (168/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

(b) la cave numéro 17 sise au niveau sous-sol (Niveau -1,35 côté rue Servais) tel que repris au plan Q.O. annexé à l'acte de base, comprenant :

- en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte;

- en copropriété et indivision forcée: trois/dix millièmes (3/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

L'ensemble cadastré suivant extrait de matrice cadastral récent (A3/L/C17) section G numéro 0752LP0036 ayant un revenu cadastral de huit cent six euros (806 €).

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de base reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, alors Notaire à Spa, le 9 juillet 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 14 juillet suivant, volume 9434 numéro 1, au premier acte de base modificatif, reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, alors Notaire à Spa, le 22 novembre 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 10 décembre suivant, volume 9484, numéro 16, au deuxième acte de base modificatif reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, le 24 mai 2000, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 14 juin suivant, volume 9577 numéro 19, au troisième acte de base modificatif reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, le 9 mai 2001, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 25 mai suivant, dépôt 03259, et au quatrième acte de base modificatif reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, le 1er avril 2003, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 16 avril suivant, dépôt 02497.

ORIGINE DE PROPRIETE

Il y a plus de trente ans, l'association sans but lucratif "La Prévoyance Sociale" (BCE : 0410.526.269) était propriétaire d'une partie du bien à l'état de terrain (alors cadastrée section G numéro 752/02P) pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Armand FASSIN, alors Notaire à Spa, le 29 juin 1960, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 8 août suivant, volume 4604 numéro 17.

Il y a plus de trente ans, la société coopérative "P & V Assurances" (BCE : 0402.236.531) était propriétaire de l'autre partie du bien à l'état de terrain (alors cadastrée section G numéro 752 K) pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jules ROELANTS, alors Notaire à Spa, le 28 février 1949, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 14 mars suivant, volume 3844, numéro 21.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, alors Notaire à Spa, le 22 septembre 1998, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers le 1er octobre suivant, volume 9281 numéro 3, l'association sans but lucratif "La Prévoyance Sociale" (BCE : 0410.526.269) et la société coopérative "P&V ASSURANCES" (BCE : 0402.236.531) ont vendu lesdits biens à Monsieur LEJEUNE Yves Alice Félix Colette, né à Verviers le 1er juin 1962, lequel a ensuite fait ériger les constructions.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis-Philippe GUYOT, alors Notaire à Spa, le 7 janvier 2002, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le 28 janvier suivant, dépôt 00578, Monsieur LEJEUNE Yves a vendu le bien à Monsieur MERCHIERS Paul Gérard Olivier, né à Liège le 17 décembre 1941.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Manon PEDUZY, Notaire à Liège, le 29 septembre 2022, transcrit au bureau sécurité juridique de Verviers le 8 novembre suivant, dépôt numéro 09358, Monsieur MERCHIERS Paul a vendu le bien à la SA GEMAHOLD, comparante aux présentes.

2/ COMMUNE D'EREZÉE – DEUXIEME DIVISION – anciennement AMONINES

Dans le lotissement dénommé « Parc Résidentiel d'Amonines », formant un ensemble de terrains cadastrés ou l'ayant été section B, anciennement numéros 870, 871/A partie, 872 partie, 900 partie, 873/E, 899/B partie, 897, 889/G, 901/R, 894/C, 896, 901/K, 928/D et 801/P :

1) En propriété privative et exclusive :

1.A. Une maison sise Rue de Dochamps, 30/145, cadastrée selon extrait de matrice cadastrale récent et titre section B numéro 894E2P0000 pour une contenance de quatre cents mètres carrés (400m²) et un revenu cadastral de trois cent cinquante-neuf euros (359€).

Etant les lots 145 et 146 du lotissement « ECOBET » décrit ci-après.

1.B. Un terrain sis « Prê au Chêne Lot 147 », cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent et titre section B numéro 894PP0000 pour une contenance de deux cents mètres carrés (200m²) et un revenu cadastral d'un euro (1€).

Etant le lot 147 du lotissement « ECOBET » décrit ci-après.

2) En copropriété et indivision forcée :

-Pour la maison : deux / deux cent vingtièmes (2/220e) des parties communes du lotissement « ECOBET » ;

-Pour le terrain : un / deux cent vingtième (1/220e) des parties communes du lotissement « ECOBET ».

Ces biens constituent le lot 103 de l'acte de division modificatif du lotissement reçu par Maître Michel JACQUET, Notaire à Marche-en-Famenne, le 18 juin 2020 dans lequel leur sont attribués douze millièmes (12/1.000e) des parties communes générales du « Parc Résidentiel d'Amonines ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour le bien sous 1.A. :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques DOICESCO, alors Notaire à Rochefort, à l'intervention de Maître Herman JACOBS, alors Notaire à Bruxelles, le 4 août 1986, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 15 septembre suivant, volume 4754, numéro 22, la Société Anonyme "GROUPE ECOBET", à Wezembeek-Oppem, a vendu le bien de la manière suivante :

- à Madame HERMANS Andrée, née à Uccle le 3 avril 1955, à concurrence de la totalité en nue-propriété.
- à Monsieur HERNE Alain Fernand Eugène Yves, né à Bruxelles le 29 avril 1961 et son épouse Madame HERMANS Andrée, à concurrence de la totalité en usufruit, chacun pour une moitié indivise.

Pour le bien sous 1.B. :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques DOICESCO, alors Notaire à Rochefort, à l'intervention de Maître Jean VANBELLINGEN, alors Notaire à Erezée, le 25 mai 1992, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 19 juin suivant, volume 5230, numéro 2, la Société Anonyme « GROUPE ECOBET » a vendu le bien à l'ASBL « PARC RÉSIDENTIEL DE L' AISNE » (n°BCE : 434.347.588).

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean VANBELLINGEN, alors Notaire à Erezée, le 13 octobre 1997, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 30 octobre suivant, volume 5739, numéro 17, l'ASBL « PARC RÉSIDENTIEL DE L' AISNE » (n°BCE : 434.347.588) a vendu le bien de la manière suivante :

- à Monsieur PARISIS Stéphane, né à Watermael-Boitsfort le 13 septembre 1973, à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété ;
- à Monsieur HERNE Alain et son épouse Madame HERMANS Andrée, à concurrence d'un quart indivis en usufruit ;
- à Madame HERMANS Andrée, à concurrence d'une moitié en nue-propriété.

Aux termes d'un acte reçu par le Maître Jean VANBELLINGEN, alors Notaire à Erezée, les 4 et 6 février 2006, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 16 février suivant, dépôt numéro 00972, Monsieur PARISIS Stéphane a cédé ses droits dans le bien, soit une moitié indivise en pleine propriété, à Monsieur HERNE Alain et son épouse Madame HERMANS Andrée, de sorte que le bien appartenait pour la totalité en nue-propriété à Madame HERMANS Andrée et pour la totalité de l'usufruit à Monsieur HERNE Alain et son épouse Madame HERMANS Andrée, chacun à concurrence d'une moitié.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François PIERARD, Notaire à Marche-en-Famenne, à l'intervention de Maître Edouard DE RUYDTS, alors Notaire à Forest (Bruxelles), le 30 janvier 2015, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne le 5 février suivant, dépôt numéro 00604, Monsieur HERNE Alain et son épouse Madame HERMANS Andrée ont vendu le bien à Madame GLOIRE Laure Jeanne Denise, née à Saint-Josse-ten-Noode le 3 septembre 1970.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Manon PEDUZY, Notaire à Liège et à l'intervention de Maître Laurence HEBRANT, Notaire à Marche-en-Famenne, le 14 mars 2025, transcrit au bureau sécurité juridique de Marche-en-Famenne le 3 avril suivant, dépôt numéro 01413, Madame GLOIRE Laure a vendu le bien à la SA GEMAHOLD, comparante aux présentes.

3/ BIEN EN ITALIE

Maître Alberto CHIANTELLA, Notaire en Ligurie (Italie) se chargera d'acter la cession du bien situé en Italie, à 16039 Sestri Levante (GE), Villa Loto 30/A.

d) Clause résiduaire de répartition des éléments patrimoniaux.

L'assemblée générale décide de s'en référer au projet de scission (sous 9., in fine, à cet égard dont les termes sont les suivants :

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

L'assemblée générale reconnaît que, conformément à l'article 12 :76 du Code des sociétés et des associations, faute de pouvoir déterminer en vertu du projet de scission ou des présentes l'imputabilité d'une dette entre les sociétés bénéficiaires, chacune de celles-ci sera solidairement responsable.

3.2. Sous réserve de la réalisation de la scission, constatation que la résolution ayant pour objet de scinder la société emporte la réduction du capital par l'effet du transfert à la société bénéficiaire de l'intégralité du patrimoine actif et passif attaché à la branche d'activité transférée de la société.

L'assemblée générale constate donc que de la présente résolution de prendre part à la scission partielle par constitution de la société nouvelle résultera la réduction du capital de la société pour former les capitaux propres de la société bénéficiaire de la scission partielle, qu'elle décide d'approuver si cela est nécessaire, à concurrence de DOUZE MILLE CINQ CENT VINGT-NEUF EUROS CINQUANTE-CINQ centimes (12.529,55€) pour le ramener de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00€) à CENT TRENTE-SEPT MILLE QUATRE CENT SEPTANTE EUROS QUARANTE-CINQ CENTIMES (137.470,45). Le texte des

statuts sera adapté consécutivement lors de l'examen du prochain point à l'ordre du jour, relatif à l'adaptation au CSA.

3.3. Déclaration fiscale : immunisation.

L'assemblée générale décide de soumettre la présente opération de scission par création d'une nouvelle société à toutes les dispositions traduisant la neutralité fiscale de l'opération, singulièrement les articles 117 et 120 du code des droits d'enregistrement, au besoin, des articles 11 et 18,§3, du code de la T.V.A. et de l'article 211, §1er, du Code des impôts sur le revenu de mille neuf cent nonante-deux et déclare que les conditions d'application de ces dispositions sont remplies.

Pour autant que de besoin, il est notamment précisé au projet de scission :

« La S.A. GEMAHOLD exerce les activités suivantes : principalement, la prise de participations (société holding), le management d'entreprises et la détention de l'immeuble d'exploitation, et accessoirement la détention avec mise en location de 3 immeubles à des privés (un appartement à SPA, une maison en Italie, un chalet à AMONINES dans les Ardennes belges).

Deux autres sociétés du groupe vont également se scinder sous peu afin de transférer leur immeuble de villégiature (chalet en France) dans la SRL IMMOGEM ; ces 2 scissions feront l'objet d'autres projets de scission.

La présente scission envisagée n'a pas comme objectif principal, ou comme un de ses objectifs principaux, la fraude ou l'évasion fiscale et elle correspond vraiment à des motifs économiques valables dont voici l'inventaire :

*la scission répond à une nécessité économique claire en permettant à GEMAHOLD de se concentrer sur ses activités essentielles propres : la prise de participations (société holding), le management d'entreprises et la location de l'immeuble d'exploitation ;

*en regroupant les activités homogènes de détention avec mise en location d'immeubles loués à des privés et de villégiature au sein d'une structure distincte (la société bénéficiaire IMMOGEM à constituer), la gestion opérationnelle et comptable sera nettement simplifiée et optimisée, réduisant ainsi les coûts administratifs et améliorant l'efficacité globale ;

*en outre, l'ensemble des activités de la nouvelle entité ne sera pas soumis à la TVA, ce qui permet une distinction claire et évite la complexité des calculs liés à l'assujettissement TVA mixte. Sans cette scission, tout développement futur de l'activité immobilière pourrait entraîner des contraintes administratives supplémentaires et compliquer la gestion fiscale du groupe ;

*par ailleurs, cette réorganisation permet de limiter les risques liés aux activités opérationnelles. En isolant le patrimoine immobilier destiné à de la location à des privés, elle protège ces actifs d'une éventuelle mise en péril en cas de difficultés financières affectant l'une des entités. Sans cette séparation, un problème dans une activité pourrait entraîner des répercussions en cascade sur l'ensemble du groupe, mettant en danger l'équilibre financier global ;

*la société à créer bénéficiera d'un endettement limité et gèrera, dans un premier temps 3 biens immobiliers. Cette structure financière plus saine et ciblée devrait lui permettre d'obtenir un bon rating auprès des institutions bancaires, facilitant ainsi l'accès au crédit et ouvrant la voie à des effets de levier pour financer l'acquisition de nouveaux biens, et développer ainsi cette activité propre.

L'ensemble de ces éléments démontre que la scission n'est pas motivée par des considérations fiscales, mais repose sur des impératifs économiques et stratégiques visant à assurer une gestion plus efficace et un développement durable des activités concernées et du groupe.

La présente scission va donc se réaliser sous le principe de la neutralité fiscale et répondra aux conditions prévues aux articles 115 bis, 117 et 120 du Code des droits d'enregistrement et aux articles 211 et 212 du CIR 92. »

4. Absence des rapports sur le rapport d'échange ou renonciation à ceux-ci.

L'assemblée générale, qui a approuvé ci-avant le projet de scission sous les réserves ci-dessus précisées, et en particulier la disposition accordant aux actionnaires de la société scindée un nombre d'actions dans la société bénéficiaire exactement identique au nombre d'actions qu'ils possèdent dans la société scindée, soit une (1) action nouvelle de la société bénéficiaire pour une (1) action ancienne de la société scindée, décide de s'en référer aux dispositions des articles 12 :77 deuxième alinéa, et 12 :78, septième alinéa, du Code des sociétés et des associations, selon lesquels l'établissement et la présentation des rapports visés à ces articles ne sont pas requis dès lors que les actions ou parts de la ou des nouvelles sociétés sont attribuées aux associés de la société scindées proportionnellement à leurs droits dans le capital de la société scindée, ainsi que cela est prévu au projet de scission.

L'assemblée générale constate donc qu'il n'y a donc lieu, ni à l'établissement de ces rapports ni à la renonciation à ceux-ci. Elle est évidemment consciente que la constitution de la société nouvelle par voie de scission va requérir l'établissement des rapports visés par l'article 5:7 du Code des sociétés et des associations, s'agissant de la constitution d'une société à responsabilité limitée.

5. Projet d'acte constitutif et statuts de la société bénéficiaire de la scission.

L'assemblée générale, dont chaque membre a pris connaissance du texte de l'acte constitutif et des statuts de la société bénéficiaire de la scission, décide d'approuver ce texte.

Elle dispense le notaire soussigné d'annexer ledit texte, ce dernier devant être authentifié ci-après.

6. Pouvoirs.

Dans le cadre de la présente opération, tous pouvoirs sont donnés par l'assemblée générale, aux administrateurs de la Société scindée susnommés, avec faculté de substitution, en tout ou en partie :

A. Aux fins de représenter la société à la constitution de la société bénéficiaire de la scission :

- Arrêter les termes de la constitution, le texte des statuts, en conformité avec les décisions qui précèdent,
- Constater la formation des capitaux propres telle qu'elle résulte de la répartition ci-avant ;
- Constituer les organes sociaux électifs et pourvoir aux décisions transitoires de cette société ;
- Faire toutes déclarations de nature juridique, fiscale, comptable, en rapport avec la réalisation de la présente opération, etc. ;
- Faire le nécessaire pour exécuter, comme il le faut, les décisions de l'assemblée générale ;

B. Aux fins, le cas échéant, de compléter ou rectifier le présent acte ainsi que l'acte constitutif de la société bénéficiaire de la scission ;

C. Aux fins d'accomplir, en matière immobilière, tous actes éventuellement nécessaires, fussent-ils de disposition, donner toutes dispenses d'inscription d'office et accomplir ou faire accomplir les formalités de publicité aux registres hypothécaires.

D. Aux fins d'effectuer toutes formalités de radiation, d'inscription et/ou de transfert auprès des autorités compétentes, notamment la Banque Carrefour des Entreprises, l'administration de la T.V.A, etc.

E. Aux fins de prendre part à tous les actes liés aux opérations ainsi visées, de signer tous actes, procès-verbaux, pièces et registres, se porter fort au besoin, élire domicile, accomplir toute opération nécessaire ou utile à la bonne exécution du mandat.

L'assemblée générale constate aussi que pour réaliser effectivement le transfert de la branche d'activité à la société bénéficiaire, des transferts immobiliers peuvent se produire, qu'il y a lieu de publier aux registres hypothécaires. A cet effet, l'assemblée constate qu'il n'y a aucun actif immobilier dans le patrimoine de la société scindée.

La réunion de l'assemblée est à présent suspendue afin de permettre la constitution de la société bénéficiaire, à 11h45.

La constitution étant réalisée et signée, l'assemblée constate la fin de la suspension à 12h00, et reconnaît ce qui suit :

- que la scission partielle de la société est désormais totalement accomplie,
- que la société bénéficiaire est donc constituée, qu'elle est dotée de statuts conformes au projet à lui soumis et au projet de scission partielle, qu'elle est dotée d'un organe d'administration et qu'elle peut fonctionner de manière autonome par rapport à la société.

Elle décide donc de constater la réalisation définitive de la scission partielle de la société.

DECLARATION DU NOTAIRE

Le notaire soussigné déclare avoir vérifié l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la société, et ce en vertu des dispositions de l'article 12 :84 du Code des sociétés et des associations.

Vote : Point par point, l'assemblée arrête cette résolution à l'unanimité des voix.

CLOTURE

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12h00

(on omet)

Déclarations finales

1. Constatations fiscales.

L'assemblée constate :

a) que la société a son siège social et son siège de direction effective en Belgique, état membre de l'Union européenne, ainsi que la société scindée ;

b) que la scission ci-dessus est entièrement et exclusivement rémunérée par des parts émises par la société (bénéficiaire) en contrepartie de l'apport de la branche d'activité par la société scindée, sans versement de soulte ;

c) que la présente opération de scission partielle est entièrement réalisée dans le cadre et sous le régime des dispositions du Code des sociétés et des associations, singulièrement les articles 12 :4, 12 :5, 12 :8, 12 :13 et 12 :74 à 12 :89 de ce Code ;

d) que l'ensemble des biens et droits apportés à la société bénéficiaire constitue une branche d'activité au sens de l'article 117 du code des droits d'enregistrement.

e) que l'opération ne donne lieu à aucun mouvement immobilier ni de droit de propriété intellectuelle devant se réaliser par un enregistrement auprès d'une autorité quelconque.

Cela étant, le ou les Conservateurs des hypothèques sont en tout état de cause expressément dispensés de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit ainsi que de transcrire les éventuelles annexes au présent acte.

f) que la présente opération de scission partielle par création d'une société nouvelle a été soumise (ci-dessus) à toutes les dispositions traduisant la neutralité fiscale de l'opération, singulièrement les articles 117 et 120 du code des droits d'enregistrement, des articles 11 et 18,§3, du code de la T.V.A., s'il échet, et de l'article 211, §1er, du Code des impôts sur le revenu de mille neuf cent nonante-deux et déclare que les conditions d'application de ces dispositions sont remplies pour la neutralité fiscale de l'opération.

2. Frais : (on omet)

3. Pouvoirs : Tous pouvoirs sont donnés, par les présentes, aux administrateurs, ou tout personne mandatée par ce dernier, à l'effet de requérir toutes inscriptions, modifications, radiations ou formalités administratives quelconques relatives au numéro d'entreprise, à l'ONSS, à la TVA et auprès de toutes autres autorités publiques s'il y a lieu, le tout avec pouvoirs de substitution total ou partiel.

4. CERTIFICAT

a) Le notaire soussigné certifie la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale, au vu des renseignements obtenus auprès de la Banque Carrefour des Entreprises et du Moniteur belge.

b) Le Notaire soussigné déclare, au vu des pièces officielles requises par la loi hypothécaire, que les prénom, nom, lieu et date de naissance ainsi que du domicile des comparants sont tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Liège, en l'étude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, dont les comparants confirment à l'instant avoir reçu et examiné le projet en temps utile et marquer leur accord sur la lecture partielle, ceux-ci ont signé, ainsi que nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Dépôt simultané : 1 expédition

Extrait littéral conforme

Pierre CERFONTAINE, Notaire

Extrait délivré avant enregistrement exclusivement pour le dépôt au Greffe du Tribunal de l'Entreprise