



Volet B

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



TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE
DU HAINAUT

29 AVR. 2026

DIVISION MONS
Greffe

N° d'entreprise : **0435 691 930**

Nom

(en entier) : **LISAM CONNECT**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société Anonyme**

Adresse complète du siège : **7190 ECAUSSINNES, Rue Jean Jaurès, 5**

Objet de l'acte : Fusion par absorption (société absorbante)

D'un acte reçu par Maître Cathy PARMENTIER, notaire à la résidence de Sambreville, le 30 mars 2026, en cours d'enregistrement, il résulte que:

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Anonyme « LISAM CONNECT », ayant son siège à 7190 ECAUSSINNES, rue Jean Jaurès, 5, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0435.691.930 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE0435.691.930.

Société constituée sous la forme d'une société coopérative, sous la dénomination « EUROPEAN SOFTWARE INSTITUTE », en abrégé « ESI », par acte sous seing privé du 30 septembre 1988, publié à l'Annexe au Moniteur belge du 9 décembre suivant, sous le numéro 881209-41.

Transformée en société anonyme lors de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 24 décembre 1993, devant le notaire Xavier CARLY, à Ixelles, publiée par extrait à l'Annexe au Moniteur belge du 19 janvier 1994, sous le numéro 940119-560.

Dont les statuts ont été modifiés lors de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 20 mai 1999, devant le notaire François KUMPS, à La Hulpe, dont le procès-verbal a été publié par extrait à l'Annexe au Moniteur belge du 1er juin 1999, sous le numéro 990610-79.

Société dont les statuts ont été modifiés aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 11 janvier 2002, dressé par le notaire André-Stany LAMBINET, à Ciney, substituant son confrère, le notaire Charles LANGE, à Havelange, légalement empêché, publié par extrait à l'Annexe au Moniteur belge du 8 février suivant, sous le numéro 20020208-440.

Société dont les statuts ont été modifiés aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 26 avril 2011, dressé par le notaire associé Bénédicte VANDENBORRE, à Tubize, publié par extrait à l'Annexe au Moniteur belge du 23 juin 2011, sous le numéro 11093231.

Société dont les statuts ont été modifiés aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 22 décembre 2016, dressé par le notaire Benoît le MAIRE, à Lasne, publié par extrait à l'Annexe au Moniteur belge du 13 janvier 2017, sous la référence 17007963.

Société dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Benoît le MAIRE, à Lasne, le 18 février 2020, publié par extrait à l'annexe au Moniteur belge le 04 mars suivant sous la référence 20034500.

Société dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Benoît le MAIRE, à Lasne, le 28 avril 2022, publié aux annexes du Moniteur belge le 13 juin suivant sous la référence 22069757.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par le notaire Cathy PARMENTIER, à Sambreville, le 1er août 2023, publié aux annexes du Moniteur belge du 23 août suivant sous le numéro 23108517.

Société dont les statuts n'ont plus été modifiés depuis lors.

A pris les résolutions suivantes:

1.- PREMIERE RESOLUTION – PROJET DE FUSION

L'assemblée dispense le président de donner lecture du projet de fusion dont question à l'ordre du jour, reconnaissant avoir eu parfaite connaissance de celui-ci ainsi que des autres documents visés par la loi plus d'un mois avant la date de la présente assemblée.

Le président confirme que l'ensemble des formalités préalables prévues par les articles 12:50 et 12:51 du Code des sociétés et des associations ont été correctement accomplies par la présente société anonyme « LISAM CONNECT », société absorbante et la société anonyme « COGEN REAL ESTATE & BUSINESS SERVICES », société absorbée.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 08/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

Le président de l'assemblée rappelle que le projet de fusion prérappelé a été établi par l'organe d'administration de la société « COGEN REAL ESTATE & BUSINESS SERVICES » absorbée et l'organe d'administration de la société « LISAM CONNECT » absorbante en date du 15 octobre 2025 et a été déposé au greffe du tribunal de l'entreprise de Mons en date du 10 novembre 2025 pour la société absorbée et pour la société absorbante.

Le dépôt susdit a été publié aux Annexes au Moniteur belge le 18 novembre 2025 sous le numéro 25146196, en ce qui concerne la société absorbée et sous le numéro 25146197 en ce qui concerne la société absorbante.

Un exemplaire du projet de fusion a été mis gratuitement à la disposition des actionnaires au siège des sociétés un mois au moins avant la tenue de la présente assemblée.

2.- DEUXIEME RESOLUTION - CONSTATATION DE LA LEGALITE DE L'OPERATION

L'assemblée constate que l'opération visée entre dans le cadre d'une opération assimilée à une fusion par absorption par le fait que la présente société transfère l'intégralité de son patrimoine, activement et passivement, à la société absorbante qui détient toutes les actions et autres titres conférant le droit de vote dans la société absorbée et qu'il y a donc lieu d'appliquer les seules formalités prévues par les articles 12:50 et suivants du Code des sociétés et des associations.

3.- TROISIEME RESOLUTION - DÉCISION DE FUSION

L'assemblée décide la fusion de la société anonyme « COGEN REAL ESTATE & BUSINESS SERVICES », ayant son siège à 7190 ECAUSSINNES, Rue Jean Jaurès, 5, (BCE 0536.852.339) à la présente société absorbante la société anonyme « LISAM CONNECT », ayant son siège à 7190 ECAUSSINNES, Rue Jean Jaurès, 5, par voie de transfert, de l'intégralité de son patrimoine (activement et passivement), et ce conformément aux conditions contenues dans le projet de fusion précité.

Il est précisé que :

a) Les transferts se font sur base de la situation comptable de la société absorbée arrêtée au 31 décembre 2025. Les éléments d'actif et de passif seront repris dans la comptabilité de la société absorbante, à la valeur pour laquelle ils figuraient dans les comptes de ladite société absorbée à la date précitée.

b) D'un point de vue comptable, les opérations de la société absorbée sont considérées comme accomplies pour le compte de la société bénéficiaire à dater du 1er janvier 2026, de sorte que toutes les opérations faites après cette date seront aux profits et risques de la société absorbante, à charge pour cette dernière d'exécuter tous les engagements et obligations de la société absorbée se rapportant aux apports.

c) La société absorbante détenant 100% des actions de la société absorbée, aucune action conférant des droits spéciaux ne sera émise, et il n'y a dès lors pas de rapport d'échange des actions.

d) Les capitaux propres de la société absorbée seront éliminés et la différence imputée dans la mesure du possible aux éléments de l'actif tel que prévu par l'article 3 :77 du Code des sociétés et des associations, étant donné que la société absorbante détient l'intégralité de son capital et la fusion s'opérera donc sans création de nouvelles actions, les actions émises par la société absorbée seront annulées conformément à l'article 12 :57 du Code des sociétés et des associations.

L'assemblée décide que la présente résolution est adoptée à l'unanimité de voix.

4.- QUATRIEME RÉSOLUTION - ABSENCE D'AVANTAGES PARTICULIERS

L'assemblée constate, conformément à l'article 12:50, 4° du Code des sociétés et des associations et conformément au projet de fusion, qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux organes d'administration des sociétés appelées à fusionner à l'occasion de cette opération.

5.- CINQUIEME RESOLUTION – CONSTATATION DE LA NON EXTENSION DE L'OBJET DE LA SOCIETE ABSORBANTE

L'assemblée constate conformément à l'article 12 :55 du Code des sociétés et des associations, que l'objet de la société absorbée est le même que celui de la société absorbante et qu'il n'y a dès lors pas lieu que l'assemblée générale extraordinaire de la présente société absorbante modifie son objet à cet égard.

6.- SIXIEME RESOLUTION - DESCRIPTION DU PATRIMOINE TRANSFÉRÉ

Dans le patrimoine de la société absorbée transféré à la société absorbante sont compris les biens immeubles dont la description, l'origine de propriété, les conditions de transfert et les conditions spéciales sont décrites ci-après, lesquels constituent un élément dudit patrimoine soumis à publicité foncière.

a) Description

Commune de NIVELLES – 7ème division – Thines

Un immeuble cadastré en nature de bâtiment bureau sis Rue du Bosquet, coté sous le numéro 8, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section D, numéro 0027L2P0000, pour une contenance de 47 ares 98 centiares.

Revenu cadastral : vingt-six mille huit cent soixante-six euros (26.866,00 EUR).

RAPPEL DE PLAN :

Tel que ce bien est repris comme suit :

- pour partie sous liseré jaune au plan dressé par le géomètre-expert-immobilier Monsieur Jean-Marie DANCE, à Nivelles, le 11 septembre 1995, demeuré annexé à l'acte reçu par le Notaire Alfred MOLLE, à Nivelles, en date du 23 janvier 1996 ;

- pour partie sous liseré jaune au plan dressé par le géomètre-expert-immobilier Monsieur Jean-Marie DANCE, à Nivelles, le 12 décembre 1997, demeuré annexé à l'acte reçu par le Notaire Alfred MOLLE, à Nivelles, en date du 28 avril 1998 ;

b) Origine de propriété

A l'origine, le bien appartenait à l' « Association Intercommunale Pour l'Aménagement et l'Expansion Economique du Brabant Wallon », en abrégé « I.B.W », pour l'avoir acquis :

- pour partie de Madame SAESSEN Marthe aux termes d'un acte reçu par Monsieur BARAS André, Commissaire au Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles de Bruxelles, en date du 21 mai 1981, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le 11 juin suivant, volume 2289, numéro 1 ;
- pour partie de Madame SAESSEN Marthe aux termes d'un acte reçu par Monsieur BARAS André, Commissaire au Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles de Bruxelles, en date du 08 octobre 1981, dûment transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Alfred MOLLE, à Nivelles, en date du 23 janvier 1996, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le 09 février 1996 sous la référence 46-72-04492-00015 ainsi qu'aux termes d'un acte reçu par le Notaire Alfred MOLLE, à Nivelles, en date du 28 avril 1998, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, en date du 11 mai 1998, sous la référence 46-72-04988-00009, l'association « I.B.W » a vendu la totalité du bien prédécrit à la société « COGEN ».

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Peter VAN MELKEBEKE, à Bruxelles, en date du 16 juillet 2013, publié aux Annexes du Moniteur belge du 05 août 2013 sous le numéro 13122469, la société « COGEN » a déclaré transférer l'immeuble décrit ci-avant à la société anonyme à constituer, la société « COGEN REAL ESTATE & BUSINESS SERVICES ». Cet acte a été transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, en date du 22 juillet 2013, sous la référence 46-T-22/07/2013-06997.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Peter VAN MELKEBEKE, à Bruxelles, en date du 16 juillet 2013, publié aux Annexes du Moniteur belge du 01er août 2013, sous le numéro 13120923, la société anonyme « COGEN REAL ESTATE & BUSINESS SERVICES » a été constituée suite à la scission partielle par constitution de la société « COGEN ».

c) Situation administrative du bien - urbanisme

(...on omet...)

d) Conditions

1° Les biens sont transférés quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées quelconques, inscriptions ou transcriptions à l'exception de l'inscription hypothécaire prise en premier rang au bureau de Sécurité juridique de Nivelles, le 25 avril 2025, sous le dépôt 46-I-25/04/2025-03960, au profit de Belfius Banque, pour sûreté d'un montant en principal de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR) et en accessoires de DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR), en vertu d'un acte d'ouverture de crédit reçu par le notaire DELFORGE Marie-Julie, à Lasne, le 18 avril 2025.

Le bien fait également l'objet d'un mandat hypothécaire pour sûreté d'un montant d'UN MILLION CINQ CENTS MILLE EUROS (1.500.000,00 EUR) au profit de Belfius Banque.

En date du 21 janvier 2026, la banque BELFIUS a donné son accord sur la présente opération.

2° La société absorbante aura la propriété et la jouissance, soit par l'occupation réelle soit par la perception des loyers, des biens appartenant à la société absorbée à compter du jour où la fusion par absorption de la présente société produit ses effets.

3° La société absorbante vient à tous les droits et obligations de la société absorbée résultant des baux éventuellement consentis sur les immeubles transférés.

La société absorbante devra en outre respecter les occupations en cours, comme la société absorbée est en devoir de le faire, et agir directement avec les occupants pour tout ce qui concerne les modes et conditions de leur occupation, les renons à donner et les objets que les propriétaires et occupants pourraient prétendre leur appartenir.

La société absorbante se verra transférer le bénéfice de l'ensemble des différentes garanties locatives éventuelles, constituées dans le cadre du ou des baux énumérés ci-dessus, à charge pour elle de les restituer aux locataires qui les auront constituées à l'expiration de leur contrat de bail respectif moyennant l'exécution par chacun des locataires de toutes ses obligations conformément aux dispositions de son contrat de bail.

4° Les biens immobiliers sont transférés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie de vices apparents et non-apparents, de défauts, vétusté, mauvais état des bâtiments, vices du sol ou du sous-sol ;

5° Les biens sont transférés avec toutes les servitudes dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf au cessionnaire à profiter des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls, sans intervention du cédant ni recours contre l'association vendeuse. L'association vendeuse déclare n'en avoir plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

6° La société absorbée déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes particulières, n'en avoir conféré aucune.

A ce sujet, les titres de propriété de la société absorbée étant les actes reçus par le Notaire Alfred MOLLE, du 23 janvier 1996 et du 28 avril 1998, contiennent textuellement ce qui suit :

En ce qui concerne l'acte du 23 janvier 1996 :

« CONDITIONS DE LA VENTE

... (on omet) ...

3) Le bien est vendu dans son état, bien connu de l'acheteur, sans garantie de la nature du sol, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à l'acheteur à profiter des unes et se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls et sans recours contre l'association vendeuse. L'association vendeuse déclare n'en avoir pas concédé, sauf celles pouvant résulter du cahier des charges qui est resté annexé à l'acte reçu par le notaire instrumentant en date du vingt-cinq avril mil neuf cent nonante-cinq et transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le onze mai suivant, volume 4386, numéro 8.

4) La présente vente a, en outre lieu, aux clauses et conditions reprises au cahier des charges prévanté.

L'acheteur reconnaît avoir parfaite connaissance du cahier des charges tant par la lecture qui lui est faite par le notaire instrumentant que pour en avoir reçu antérieurement aux présentes une copie et il s'engage à en respecter toutes et chacune des clauses tout comme si elles étaient repro- duites dans le présent acte.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ce cahier des charges et qu'il est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Remarque

Dès à présent, il est convenu entre les parties que le bâtiment à ériger accueillera une activité de service aux entreprises ou une activité industrielle compatibles avec les exigences du cahier des charges du parc industriel.

MODIFICATIONS AU CAHIER DES CHARGES

1) Les troisième et quatrième paragraphes de l'article 8 doivent être remplacés par le texte suivant :

« Le rachat du terrain, de l'infrastructure, et/ou des bâtiments, à l'exception du matériel et de l'outillage appartenant à l'acquéreur, s'effectuera au prix du marché de l'immobilier. En aucun cas, ce prix ne pourra dépasser celui fixé par les comités d'acquisition d'immeubles (loi cadre du trente décembre mil neuf cent septante article 32 bis). Le délai imparti pour le rachat commencera à courir à l'expiration du délai de deux ans fixé au premier alinéa Cette modification fait référence à l'article 32 bis de la loi, introduite par le décret wallon du quinze mars mil neuf cent nonante. »

2) A l'article 9, il y a lieu de remplacer le dernier paragraphe par le texte suivant:

« A défaut de satisfaire à cette obligation, l'association intercommunale se réserve le droit de réclamer à l'acquéreur, à titre de dommages et intérêts, une indemnité égale à un pour cent du prix d'acquisition par mois de retard. »

3) A l'article 16, il y a lieu d'ajouter in fine le texte ci-après :

« -les industriels s'engageront à évacuer les eaux pluviales et de ruissellement vers l'égouttage prévu à et effet. Les frais de raccordement sont à leur charge.

5) L'acheteur s'engage à bâtir sur le bien vendu des bâtiments industriels et installations qui occuperont au maximum deux/tiers de la superficie totale du bien.

...(on omet)...

9) L'acheteur, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, s'engage à ne pas céder la propriété, à ne pas donner en location et à n'octroyer aucun droit d'usage quelconque, sur la totalité, ou partie, des biens immobiliers acquis, et des bâtiments qui s'y trouvent, à un tiers sans accord préalable de l'association, celle-ci ne pouvant s'y opposer que pour de justes motifs.

Même après délivrance par l'association de l'accord précité, l'acheteur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à communiquer au tiers intéressé toutes les conditions générales et particulières du présent acte, (à l'exception du prix), à les faire insérer dans l'acte de vente et à veiller à ce que le tiers, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, s'oblige à se conformer aux prescriptions qui y figurent.

Dans l'hypothèse d'une vente ou transfert du bien vendu, soit en totalité soit partiellement, volontaire ou par vente forcée, et après délivrance de l'accord de l'association, celle-ci a le droit de racheter le bien vendu et les bâtiments qui s'y trouvent, avant n'importe quel tiers et ce, aux mêmes conditions que celles offertes au tiers. La procédure suivie sera celle organisée par la loi sur le bail à ferme, sauf dans ses dispositions relatives :

- au droit pour le preneur de tenir en suspens l'exercice éventuel de son droit de préemption ;
- au droit de cession du droit de préemption.

En cas de vente forcée, l'association doit, sous peine de déchéance, utiliser son droit de préemption au moment de l'attribution définitive du bien.

10) L'association pourra ultérieurement renoncer à tout ou partie des prérogatives lui reconnues nues par l'articles ci-dessus.

...(on omet)...

13) Toutes les activités qui provoquent une nuisance importante et permanente, qu'il s'agisse de fumée, poussière, odeurs, vibrations, bruit ou, par exemple, l'incinération de déchets, ou jugées comme telles par les autorités compétentes sont interdites.

L'acheteur s'engage à s'enquérir des prescriptions, conditions et règlements stipulés dans la réglementation sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres et à se conformer strictement aux conditions formulées dans l'autorisation délivrée »

En ce qui concerne l'acte du 28 avril 1998 :

« CONDITIONS DE LA VENTE

...(on omet)...

3) Le bien est vendu dans son état, bien connu de l'acheteur, sans garantie de la nature du sol, sans garantie de mitoyenneté, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient l'avantager ou le grever, sauf à l'acheteur à profiter des unes et se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls et sans recours contre l'association venderesse. L'association venderesse déclare n'en avoir pas concédé, sauf celles pouvant résulter du cahier des charges qui est resté annexé à l'acte reçu par le notaire instrumentant en date du vingt-cinq avril mil neuf cent nonante-cinq et transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le onze mai suivant, volume 4386, numéro 8

4) La présente vente a, en outre lieu, aux clauses et conditions reprises au cahier des charges prévalant.

L'acheteur reconnaît avoir parfaite connaissance du cahier des charges tant par la lecture qui lui est faite par le notaire instrumentant que pour en avoir reçu antérieurement aux présentes une copie et il s'engage à en respecter toutes et chacune des clauses tout comme si elles étaient reproduites dans le présent acte.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ce cahier des charges et qu'il est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

MODIFICATIONS AU CAHIER DES CHARGES

1) A l'article 4, il y a lieu de remplacer la première phrase du deuxième paragraphe comme suit:

« Les plantations seront aménagées, aux frais de l'acheteur, dans les deux ans de l'occupation des bâtiments. »

2) Les troisième et quatrième paragraphes de l'article 8 doivent être remplacés par le texte suivant:

« Le rachat du terrain, de l'infrastructure, et/ou des bâtiments, à l'exception du matériel et de l'outillage appartenant à l'acquéreur, s'effectuera au prix du marché de l'immobilier. En aucun cas, ce prix ne pourra dépasser celui fixé par les comités d'acquisition d'immeubles (loi cadre du trente décembre mil neuf cent septante article 32 bis). Le délai imparti pour le rachat commencera à courir à l'expiration du délai de deux ans fixé au premier alinéa

Cette modification fait référence à l'article 32 bis de la loi, introduite par le décret wallon du quinze mars mil neuf cent nonante. »

3) A l'article 9, il y a lieu de remplacer le dernier paragraphe par le texte suivant:

« A défaut de satisfaire à cette obligation, l'association intercommunale se réserve le droit de réclamer à l'acquéreur, à titre de dommages et intérêts, une indemnité égale à un pour cent du prix d'acquisition par mois de retard. »

4) A l'article 16, il y a lieu d'ajouter in fine le texte ci-après

« -les industriels s'engageront à évacuer les eaux pluviales et de ruissellement vers l'égouttage prévu à cet effet. Les frais de raccordement sont à leur charge. »

...(on omet)...

8) L'acheteur, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, s'engage à ne pas céder la propriété, à ne pas donner en location et à n'octroyer aucun droit d'usage quelconque, sur la totalité, ou partie, des biens immobiliers acquis, et des bâtiments qui s'y trouvent, à un tiers sans accord préalable de l'association, celle-ci ne pouvant s'y opposer que pour de justes motifs.

Même après délivrance par l'association de l'accord précité, l'acheteur, s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à communiquer au tiers intéressé toutes les conditions générales et particulières du présent acte, (à l'exception du prix), à les faire insérer dans l'acte de vente et à veiller à ce que le tiers, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, s'oblige à se conformer aux prescriptions qui y figurent.

Dans l'hypothèse d'une vente ou transfert du bien vendu, soit en totalité soit partiellement, volontaire ou par vente forcée, et après délivrance de l'accord de l'association, celle-ci a le droit de racheter le bien vendu et les bâtiments qui s'y trouvent, avant n'importe quel tiers et ce, aux mêmes conditions que celles offertes au tiers. La procédure suivie sera celle organisée par la loi sur le bail à ferme, sauf dans ses dispositions relatives:

- au droit pour le preneur de tenir en suspens l'exercice éventuel de son droit de préemption;

- au droit de cession du droit de préemption.

En cas de vente forcée, l'association doit, sous peine de déchéance, utiliser son droit de préemption au moment de l'attribution définitive du bien.

9) L'association pourra ultérieurement renoncer à tout ou partie des prérogatives lui reconnues par l'article 8 ci-dessus et par l'article 8 du cahier des charges prévanté.

...(on omet)...

13) Toutes les activités qui provoquent une nuisance importante et permanente, qu'il s'agisse de fumée, poussière, odeurs, vibrations, bruit ou, par exemple, l'incinération de déchets, ou jugées comme telles par les autorités compétentes sont interdites.

L'acheteur s'engage à s'enquérir des prescriptions, conditions et règlements stipulés dans la réglementation sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres et à se conformer strictement aux conditions formulées dans l'autorisation délivrée. »

Le cahier des charges prévanté est ici repris textuellement :

« PARC INDUSTRIEL DE NIVELLES

Cahier des charges

I. De la zone d'accueil des entreprises

Article 1 - Destination

Sont autorisées dans la zone, les implantations d'entreprises, à l'exception de constructions industrielles présentant des gênes, nuisances, bruits, dangers ou pollution pour les propriétés voisines et qui seraient reconnues dangereuses, insalubres, incommodes ou simplement gênantes pour leur environnement par le Collège Echevinal de la Ville.

Le commerce de détail est interdit.

II. Implantation, gabarit et matériaux

Article 2

Sauf dérogation expresse du Collège Echevinal, les constructions sont implantées à une distance des limites des parcelles au moins égale à la hauteur des bâtiments et sans que cette distance ne puisse être inférieure à 5 mètres.

En bordure du contournement sud, le recul est de 30 mètres minimum à partir de la limite du Domaine Public jusqu'au bâtiment même ou 30 mètres à partir du filet d'eau, après accord du Ministère des Travaux Publics. Il est de 5 mètres minimum le long des autres voiries.

Article 3

Les travaux de construction ne pourront être entamés qu'après paiement intégral du prix de la vente et délivrance du permis de bâtir.

Article 4

Les espaces non couverts par des bâtiments ou par leurs voies d'accès et leurs installations complémentaires, seront convertis en espaces verts sans préjudice de toute autre prescription d'ordre urbanistique.

Les plantations seront aménagées dans les deux ans de l'occupation des bâtiments. Les zones vertes et superficies non bâties visibles par les voisins ou depuis le domaine public ne peuvent, en aucun cas, servir de dépôt pour matières premières ou produits finis.

La surface couverte par parcelle ne peut dépasser les trois cinquièmes de la superficie totale du terrain. Un cinquième au moins de la surface totale du lot devra être affecté aux espaces verts (pelouses, plantations, etc...); le solde, soit un cinquième pourra être consacré aux parkings et voiries de desserte interne. Les plantations seront obligatoirement terminées avant l'expiration de la deuxième année suivant l'occupation des locaux.

Article 5 - Parkings

Les parkings sur la voie publique et dans les zones de recul, sont interdits et un espace suffisant, c'est-à-dire répondant aux besoins de chaque entreprise, doit donc être réservé sur chaque parcelle.

Au minimum, les normes prévues par la circulaire du Ministre des Travaux Publics en date du 17 juin 1970, relative à l'obligation de créer des places de parcage, doivent être respectées.

A l'exception de quelques emplacements pour visiteurs, les zones de stockage ainsi que les parkings ne pourront être visibles à partir de toute voirie ou chemin pour piétons existant ou futur, que ceux-ci se trouvent dans les limites du parc ou en dehors de celles-ci.

Les zones de stockage ou de parking seront entourées de végétations, talus artificiels ou murs écrans.

Article 6 - Eclairage et publicité

Si l'éclairage des bâtiments et des plantations est effectué, les sources lumineuses ne pourront être visibles depuis l'extérieur du terrain et la hauteur des appareils ne pourra excéder celle des bâtiments.

Il est souhaitable, d'autre part, que l'éclairage des voiries privées se fasse au moyen d'appareils situés à la hauteur des phares de voitures et éclairant vers le bas sans toutefois éblouir les conducteurs.

Les appareils s'harmoniseront entre eux et leur type sera soumis à l'approbation de la Ville.

Aucun appareil mobile ou clignotant n'est autorisé.

La seule publicité autorisée se limitera à l'indication de la raison sociale de l'entreprise et de son activité. Elle sera soumise à l'approbation préalable de la Ville.

En cours de travaux, une publicité temporaire de la part des architectes, entrepreneurs et sous-traitants, relative à la construction, est autorisée.

L'accord entre le propriétaire et la Ville sur l'éclairage et la publicité sera consigné dans un procès-verbal.

La Ville pourra, en cas de contravention à cet accord, après mise en demeure et cinq jours après celle-ci, faire remettre les choses en état aux frais du contrevenant et réclamer une indemnité de mille francs par jour à compter de la mise en demeure pour toute la durée de l'infraction.

III. Dimensions des parcelles et accès au complexe industriel

Article 7

L'accès des véhicules à l'entreprise devra obligatoirement se faire par un ou deux accès maximum.

Chaque accès aura une largeur maximum de 7 mètres et sera réalisé en matériaux durs (asphalte, béton, pavés, etc...).

IV. Du délai de construction

Article 8

Il est expressément stipulé que la présente vente est consentie, à la partie acquéreuse, sous la condition pour elle de bâtir endéans les deux ans, sur le bien vendu, des bâtiments et installations qui occuperont, au minimum, un tiers de la superficie totale à bâtir et d'exploiter ce complexe qui devra être édifié et fonctionner dans les trois années.

Et pour le cas où cette condition ne serait pas réalisée pour quelque cause que ce soit, ou le serait de façon insuffisante, la partie venderesse se réserve le droit de racheter le bien faisant l'objet de la présente vente.

Cette vente à réméré s'effectuera au prix fixé par le présent acte adapté en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation (loi cadre du 30 décembre 1970).

L'infrastructure et les bâtiments implantés, à l'exception du matériel et de l'outillage appartenant à l'utilisateur et s'y trouvant, seront rachetés au prix de leur valeur marchande. Si la valeur marchande dépasse le prix coûtant figurant dans la comptabilité, diminué des amortissements fiscaux, c'est le prix coûtant qui constituera le prix de rachat. La valeur marchande et le prix coûtant seront fixés par les services publics compétents.

V. De la main d'oeuvre

Article 9

Les acquéreurs s'engagent à employer, au plus tard deux ans après l'achèvement du complexe à ériger, un minimum de 20 personnes par hectare de terrain.

A défaut de satisfaire à cette obligation, le vendeur réclamera aux acquéreurs, à titre de dommages et intérêts, une indemnité égale au préjudice réellement subi par le vendeur.

VI. De la construction et des servitudes

Article 10 - Zone de recul sur l'alignement

En Largeur de zone variable selon l'importance des voiries. bordure du contournement sud, le recul est de 30 mètres minimum par rapport à l'axe de cette chaussée, il est de 5 mètres le long des voiries internes.

Dans cette zone, les routes et voiries d'accès sont admises et les parkings interdits; les pelouses sont imposées pour le surplus. Des plantations de choix y sont admises en bouquets.

Article 11 - Zone d'isolement

Les routes et voies d'accès aux industries sont permises dans la zone d'isolement.

Les clôtures de 1,30 mètre maximum de hauteur sont en haies vives, piquets de fer ou de béton, avec fils tendeurs.

Article 12 - Zone de non aedificandi

La Ville déclare constituer à charge et au profit de chaque parcelle du parc et à charge et au profit de l'ensemble de celles-ci, une servitude perpétuelle et gratuite de passage en sous-sol, pour tout câble, tuyauterie, conduite d'eau, égout et canalisation en tout genre et une zone de non aedificandi au-dessus du passage susvisé.

Article 13 - Hauteurs des constructions

Les hauteurs admises par rapport au niveau de l'accès à front de voirie sont au minimum de 4 mètres et au maximum de 12 mètres sous corniche sauf dérogation dûment autorisées.

VII. Eaux usées

Article 14

Les réseaux d'égouts privés devront obligatoirement se raccorder à la canalisation publique d'évacuation par l'intermédiaire d'une fosse septique.

Article 15

Seuls sont autorisés les déversements répondant aux conditions résultant de l'application de la loi du 26 mars 1971, sur la protection des eaux contre la pollution et en particulier du Règlement Général (A.R. du 03 août 1976)

Article 16

Conformément à la loi et aux Arrêtés Royaux sur la protection des eaux de surface et contre la pollution:

-Les entreprises introduiront notamment une demande d'autorisation de décharge en même temps que leur demande d'autorisation de bâtir ou leur autorisation d'exploiter.

D'autre part, pour autant que de besoin, l'acquéreur s'engagera à introduire une demande de permis d'exploiter dans un délai d'un mois à compter de la date d'introduction de la demande de bâtir.

La demande sera conforme au Règlement Général sur la Protection du Travail.

En cas de non observation de cette clause, le vendeur se réserve le droit de refuser l'exploitation du bien.

-il est strictement interdit à l'acquéreur d'évacuer par les égouts toute matière ou liquide susceptible d'endommager les conduites ou de provoquer des perturbations d'écoulement et de fonctionnement des stations d'épuration et ce, sous peine de versement d'indemnités.

Les frais de réparation dus à la non-observation de ce qui précède, incombent à l'acquéreur. Si nécessaire, celui-ci devra aménager une installation d'épuration des eaux à ses frais.

Article 17

Les autorisations de déversement des eaux usées devront être obtenues auprès du Ministère de la Région wallonne.

VIII. Raccordements

Article 18

Lors de la mise en vente, les terrains faisant partie du parc seront à front d'une voirie équipée d'une canalisation mère d'eau, d'électricité et de gaz naturel.

Chaque acquéreur devra se raccorder à ses frais sur cette canalisation.

Article 19

Les acquéreurs savent et acceptent que les canalisations telles qu'égout, conduites de gaz, d'eau et d'électricité ou autres sont ou seront placées sur le bien vendu le long d'une voirie dans une zone ne pouvant dépasser 5 mètres de largeur. L'acquéreur est donc tenu de supporter l'exécution des travaux de placement et d'entretien de ces conduites, sans pouvoir exiger une quelconque indemnité de ce chef. »

Interrogée en date du 22 janvier 2026, la société INBW a répondu par courrier du 10 février 2026 ce qui suit :

« Le Bureau exécutif marque son accord sur la fusion par absorption de COGEN REAL ESTATE & BUSINESS SERVICES SA par LISAM CONNECT SA (Numéro d'entreprise BE 0435 691 930) à la rue du Bosquet 8 à 1400 Nivelles et le transfert de propriété.

Le bien : Rue du Bosquet 8, 1400 Nivelles cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section D, numéro 0027L2P0000, pour une contenance de 47 ares 98 centiares.

Aux conditions suivantes :

•La clause suivante sera intégrée dans l'acte de vente à titre préventif en cas de location à une autre société dans le futur:

1. Article...

"Sans préjudice de toutes autres mesures ou sanctions prévues dans les clauses spéciales du présent acte, en cas de non-respect par le propriétaire ou bailleur des engagements au regard notamment de l'accord préalable à solliciter auprès de l'intercommunale pour tout candidat locataire ou occupant, ou encore l'intégration des clauses spéciales ou l'imposition du respect du cahier des charges par le locataire dans le bail, le propriétaire ou bailleur fautif sera redevable à in BW, d'une indemnité forfaitaire fixée à CINQ CENT (500) EUROS par mois. Cette indemnité sera due après l'envol par in BW ou son mandataire au propriétaire ou bailleur fautif d'une mise en demeure de respecter ses engagements, non suivie d'effet dans le mois de sa réception. L'indemnité (soumise à indexation) sera due tant que le bailleur ou le propriétaire fautif ne se conforme pas aux clauses de l'acte dont dépend son bien. Ce montant est doublé à chaque récidive. Le montant est indexé sur base de l'indice santé (base 2013), l'indice de départ étant le mois de la décision d'accord de vente de in BW et le nouvel indice celui du mois précédant l'envoi de la mise en demeure.

in BW se réserve la possibilité de visiter le bien loué à première demande et avoir accès aux baux qui devront intégrer lesdites clauses.

2. Article...

Le candidat occupant devra disposer d'un numéro d'entreprise et exercer une activité conforme au cahier des charges du parc d'activités. Dans le cas contraire, l'article...(indemnité forfaitaire ci-dessus) s'appliquera.

•Les clauses du cahier des charges et les conditions spéciales de l'acte authentique d'origine devront être reprises intégralement dans les nouveaux actes à intervenir.

in BW n'exercera pas son droit de préemption dans le cadre du présent transfert uniquement. En cas d'occupation par une autre société, l'accord d'in BW devra être sollicité au préalable conformément aux clauses de l'acte authentique.

Le Bureau exécutif prend bonne note que les contrats de location/mises à disposition existants se poursuivront avec les occupants existants à savoir Lisam Systems SA / Dinec International SA / Megabyte Applications BV / Groupe Audit Belgium / Knauf Industries Gestion. »

7°Les contenances ne sont pas garanties, la différence en plus ou en moins, de plus d'un vingtième, faisant profit ou perte pour la société absorbante, les indications cadastrales n'étant données qu'à titre de simple renseignement.

8°La société absorbante vient à tous les droits et obligations de la société absorbée relativement aux mitoyennetés ainsi qu'aux conditions particulières et servitudes pouvant figurer dans les titres de propriété. Elle aura à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention de la société absorbée ni recours contre elle.

9°La société absorbante est censée avoir reçu les titres de propriété de la société absorbée et les conventions d'occupation qui se rapportent aux droits immobiliers transférés.

10°La société absorbée déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou oppositions concernant les biens faisant l'objet du transfert, ni avec des tiers (voisins, locataires, occupants, etc...), ni avec des administrations publiques.

11°En cas de démolition, construction, reconstruction ou transformation, la société bénéficiaire devra se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes et spécialement aux prescriptions urbanistiques.

7. Transfert du patrimoine de la société absorbée

En l'absence de rapport révisoral, l'actionnaire unique en lieu et place de l'assemblée, requiert le notaire soussigné d'acter que le patrimoine de la société absorbée sera transféré à la date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société absorbante aura approuvé la fusion, avec tous les éléments le composant à cette même date et en tenant par ailleurs compte de l'effet rétroactif du point de vue comptable à la date du 1er janvier 2026.

8. Situation comptable de la société absorbée

Vu l'absence de rapport révisoral, l'actionnaire unique, en lieu et place de l'assemblée, dispense expressément le notaire soussigné de reprendre aux présentes ladite situation comptable de la présente société arrêtée au 31 décembre 2025.

9. Éléments incorporels

Ce transfert comprend en outre les éléments incorporels tels que dénomination, droit au bail, relations commerciales, contrats et marchés en cours, organisation technique, commerciale, administrative, know-how.

10. Conditions générales du transfert

10.1. La société absorbante aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels et viendra à tous les droits, contrats, créances et dettes lui transférés par la société absorbée à compter du jour auquel la fusion produit ses effets, sans qu'il puisse en résulter de novation et elle en aura la jouissance et en supportera les risques à compter du jour où la fusion sera effective. La société absorbante supportera, avec effet rétroactif à compter du 1er janvier 2026 également, tous les impôts, contributions, taxes, primes et contributions d'assurances, et de façon générale toutes charges généralement quelconques, ordinaires et extraordinaires, grevant ou susceptibles de grever les biens transférés, et qui sont inhérents à leur propriété et leur jouissance. La société absorbante viendra en outre aux droits et obligations de la société absorbée en matière de taxe sur la valeur ajoutée.

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

10.3. Les dettes de la société absorbée passeront de plein droit et sans formalité à la société bénéficiaire, sans qu'il puisse en résulter novation.

En conséquence, elle acquittera en lieu et place de la société absorbée tout le passif se rapportant au transfert de l'universalité (activement et passivement) du patrimoine de la société absorbée qui lui sera fait ; elle assurera notamment le paiement des intérêts et le remboursement de toutes dettes et emprunts contractés et apportés par la société absorbée, le tout aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers.

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

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

A cet effet, l'actionnaire unique étant la société anonyme « LISAM CONNECT » déclare avoir mis en gage la totalité des actions qu'il détient dans la société absorbée au profit de BELFIUS Banque. En date du 21 janvier 2026, la banque BELFIUS a donné son accord sur la présente opération.

10.5. La société absorbante devra exécuter tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques, tous les contrats de la société absorbée étant transférés, y compris les contrats intuitu personae et les contrats et engagements quelconques conclus avec le personnel occupé par celle-ci, tels que ces contrats et engagements existeront au jour de la réalisation effective de la fusion.

10.6. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciaires ou non, tant en demandant qu'en défendant, seront suivis par la société bénéficiaire, qui en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la société absorbée.

10.7. Le transfert du patrimoine comprendra d'une manière générale :

- Tous les droits, créances, actions judiciaires et extra judiciaires, recours administratifs, bénéfices des expropriations éventuelles en cours, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, la société absorbée à l'égard de tous tiers, y compris les administrations publiques.

- La charge de tout le passif de la société absorbée envers les tiers, y compris le passif pouvant résulter d'obligations découlant de conventions conclues avant la date du présent procès-verbal, ainsi que l'exécution de toutes les obligations de la société absorbée, envers tous tiers pour quelque cause que ce soit, de telle manière que la société absorbée ne puisse jamais être recherchée ni inquiétée de ce chef.

- Les archives et documents comptables relatifs à l'apport, à charge pour la société bénéficiaire de les conserver.

10.8. En cas d'erreur ou d'omission dans la description du patrimoine transféré, l'organe d'administration de la société absorbante aura tous les pouvoirs aux fins de rectifier celle-ci, le cas échéant.

7.- SEPTIEME RÉOLUTION - DECHARGE DES ADMINISTRATEURS

L'assemblée générale des actionnaires décide qu'à l'occasion de l'approbation par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la société absorbante des premiers comptes annuels qui seront établis postérieurement à la fusion et ainsi après le transfert de l'universalité du patrimoine de la société absorbée à la société absorbante, il sera décidé par un vote spécial sur la décharge des administrateurs de la société absorbée pour leur mission exercée pendant la période écoulée entre le début de l'exercice social de la société absorbée et la date de la réalisation de la fusion.

8.- HUITIEME RÉOLUTION - DISSOLUTION SANS LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE – PRISE D'EFFET

En conséquence de ce qui précède, l'assemblée générale des actionnaires constate que la fusion entraîne de plein droit et simultanément les effets suivants :

- La dissolution sans liquidation de la société absorbée, celle-ci cessant d'exister (sauf application de l'article 12:13, 1° du Code des sociétés et des associations) ;

- Le transfert à la société absorbante de l'intégralité du patrimoine actif et passif de la société absorbée à la date de sa situation comptable du 31 décembre 2025.

L'assemblée générale confirme que les sept cent cinquante (750) actions de la société absorbée détenues par la société absorbante seront annulées et que, conformément à l'article 12:57 du Code des sociétés et des associations, ce transfert ne donne lieu à aucune attribution d'actions, toutes les actions de la société absorbée étant détenues par la société absorbante.

L'assemblée constate que sont intervenues les décisions concordantes au sein des deux sociétés concernées par la fusion portant le transfert à titre universel à la société absorbante, par suite de sa dissolution sans liquidation et qu'en conséquence la fusion sort ses effets.

9.- NEUVIEME RÉOLUTION - POUVOIRS – COORDINATION DES STATUTS

L'assemblée générale donne tous pouvoirs nécessaires :

- aux administrateurs pour l'exécution des résolutions prises sur les objets qui précèdent ;
- aux mandataires spéciaux qu'ils désigneront, agissant seul et avec pouvoir de subdélégation, afin d'effectuer toutes formalités de radiation ou de transfert auprès de toutes autorités compétentes de tous guichets d'entreprises ou autres ;

- au notaire soussigné de procéder à la coordination des statuts de la présente société.

TOUTES LES DÉCISIONS ONT ÉTÉ PRISES À L'UNANIMITÉ DES VOIX.

Réservé
au
Moniteur
belge



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 08/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME, délivré avant enregistrement de l'acte uniquement pour le dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise et la publication aux Annexes du Moniteur belge, sont déposés en même temps que les présentes, 1 expédition de l'acte du 30 mars 2026 et 1 coordination des statuts.
Cathy PARMENTIER, notaire.

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 »).