

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

Obligatoire de remplir :

***26068584***

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

18 MAI 2026

Greffe

DU BRABANT WALLON

N° d'entreprise : **1035 731 356**

Nom

(en entier) : **IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société à responsabilité limitée**Adresse complète du siège : **Rue Auguste Latour 43K, 1440 Braine-le-Château****Objet de l'acte : Projet de scission partielle au sens des articles 12:59 juncto 12:8, 1° du
Code des Sociétés et des Associations**

Dépôt et publication du projet de scission partielle entre SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SA et IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SRL conformément aux dispositions des articles 12:59 juncto 12:8, 1° du Code des Sociétés et des Associations, établi le 6 mai 2026 par les organes d'administration de SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SA (la Société à Scinder) et de IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SRL (la Société Bénéficiaire).

Extrait analytique du projet de scission partielle :

"Explications préliminaires

La société SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SA, d'une part, et la société IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SRL, d'autre part, ont l'intention de procéder à une opération assimilée à une scission (également appelée « scission partielle »), par laquelle une partie du patrimoine de la société SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SA (la « Société à Scinder »), à savoir l'ensemble des actifs et passifs immobiliers, comprenant notamment l'ensemble des droits et obligations en vertu de l'acte de leasing immobilier conclu le 11 juillet 2019 avec ES FINANCE SA (telle que décrite ci-dessous), sera transférée à la société IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SRL (la « Société Bénéficiaire »), et ce, sans dissolution de SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SA conformément à l'article 12:8, 1° juncto 12:4 du Code des Sociétés et des Associations (ci-après « CSA »).

Cette scission partielle aura lieu contre l'émission de nouvelles actions de la Société Bénéficiaire au profit de l'actionnaire unique de la Société à Scinder.

Conformément à l'article 12:59 CSA, les organes d'administration des Sociétés ont conjointement rédigé le projet de scission partielle présenté ci-dessous.

Les organes d'administration des Sociétés concernées s'engagent l'un envers l'autre à tout mettre en œuvre afin de réaliser cette opération de scission partielle aux conditions décrites ci-après et arrêtent par la présente le texte commun du projet de scission partielle qui sera soumis à l'approbation des assemblées générales extraordinaires respectives des Sociétés.

Les administrateurs des Sociétés déclarent également avoir connaissance de l'obligation légale pour chacune des Sociétés participant à la scission partielle de déposer le projet de scission partielle au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, en vue de la publication du projet par extrait aux annexes du Moniteur Belge, au plus tard six (6) semaines avant les assemblées générales extraordinaires respectives appelées à se prononcer sur le projet de scission partielle.

A. Identification des sociétés participant à la scission (CSA, art. 12:59, 1°)

Les Sociétés participant à la scission proposée sont les suivantes :

1. La Société à Scinder

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 28/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

La société anonyme " SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU ", ayant son siège social à Rue Auguste Latour 43K, 1440 Braine-le-Château, et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0448.185.431.

Conformément à l'article 3 de ses statuts, l'objet de la Société à Scinder est décrit comme suit :

" La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, en son propre nom et pour son propre compte et pour compte de tiers :

- l'acquisition, la création, la cession, l'exploitation, la gestion, le développement et la liquidation d'établissements pour personnes âgées (homes, maisons de repos, maison de repos et de soins, centres de soins de jour, résidence-services, etc.), et de participations directes ou indirectes dans de tels secteurs ;

- toutes activités de prestations de services, de conseil et d'étude en matière économique dans le sens le plus large du terme, en faveur de tiers, liés à la société ou non ;

- l'achat, l'administration, la gestion, le contrôle, le développement et la vente de participations directes ou indirectes, de quelque manière que ce soit, dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ou de toutes valeurs mobilières ou immobilières, de tous droits sociaux, et d'une manière plus générale toutes opérations de gestion du portefeuille ainsi constitué ;

- l'acquisition, la cession, la gestion et le développement de biens meubles et de biens im meubles et de participations directes ou indirectes dans de tels secteurs ;

- la réalisation de toutes opérations d'assistance en matière économique, commerciale et managériale de tout groupement de personnes, sociétaire ou non, notamment dans leur développement, organisation, et management, notamment par l'octroi de prêts ;

- la réalisation de travaux de recherche et d'analyse sur toutes informations économiques, commerciales et managériales, d'études de marché et le développement des outils de prises de décisions ;

- toutes opérations immobilières de quelque nature que ce soit et sous quelque forme que ce soit, et notamment l'achat, l'échange, la vente, la prise en location/leasing et en sous-location, ainsi que la cession en location/leasing et en sous-location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien de maisons, appartements, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, usufruits, nues-propriétés, tréfonds, droits emphytéotiques, droits de superficie, servitudes, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers et de tous droits réels, ainsi que toutes opérations de financement ;

- la construction, en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général, la transformation et la mise en valeur de biens immobiliers (en ce compris tous droits réels), ainsi que l'étude et l'aménagement de lotissements y compris la construction de routes et égouts, la prise d'engagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des immeubles), l'achat de matériaux, la conclusion de tous contrats d'entreprise qui seraient nécessaires, et toutes opérations de change, commission et courtage, ainsi que la gérance d'immeubles (en ce compris de droits réels) ;

- la conception, l'invention, la fabrication, la construction, l'importation, l'exportation l'achat et la vente, la distribution, l'entretien, l'exploitation tant en nom propre qu'en qualité d'agent ou de commissionnaire de tout bien immobilier (en ce compris les droits réels) accessoire aux biens immobiliers visés ci-avant;

La société peut réaliser son objet de toutes manières et suivants les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées.

A cet effet, la société peut collaborer et prendre part, ou prendre un intérêt dans d'autres entreprises, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, prêter, emprunter, acquérir ou céder tous brevets, licences, marques.

Elle peut notamment exercer la gérance d'autres entreprises, sociétés et association et s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription, d'intervention financière ou par tout autre moyen, dans toutes sociétés, entreprises ou associations, en Belgique ou à l'étranger, ayant en tout ou en partie, un objet analogue, identique, similaire ou connexe au sien ou susceptible d'en favoriser l'extension et le développement.

La société peut donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements de tiers, entre autres en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris son propre fonds de commerce.

La société peut d'une façon générale, tant pour elle-même que pour compte de tiers, accomplir tous actes et opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant en tout ou en partie directement ou indirectement à son objet ou qui seraient de nature à le développer ou à en faciliter la réalisation.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions."

Ci-après dénommée « SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU » ou la « Société à Scinder ».

2. La Société Bénéficiaire

La société à responsabilité limitée " IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU ", ayant son siège social à Rue Auguste Latour 43K, 1440 Braine-le-Château et enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 1035.731.356.

Conformément à l'article 3 de ses statuts, l'objet de la Société Bénéficiaire est décrit comme suit :

« La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, en son propre nom et pour son propre compte et pour compte de tiers :

- l'acquisition, la création, la cession, l'exploitation, la gestion, le développement et la liquidation d'établissements pour personnes âgées (homes, maisons de repos, maison de repos et de soins, centres de soins de jour, résidence-services, etc.), et de participations directes ou indirectes dans de tels secteurs ;

- toutes activités de prestations de services, de conseil et d'étude en matière économique dans le sens le plus large du terme, en faveur de tiers, liés à la société ou non ;

- l'achat, l'administration, la gestion, le contrôle, le développement et la vente de participations directes ou indirectes, de quelque manière que ce soit, dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, ou de toutes valeurs mobilières ou immobilières, de tous droits sociaux, et d'une manière plus générale toutes opérations de gestion du portefeuille ainsi constitué ;

- l'acquisition, la cession, la gestion et le développement de biens meubles et de biens immeubles et de participations directes ou indirectes dans de tels secteurs ;

- la réalisation de toutes opérations d'assistance en matière économique, commerciale et managériale de tout groupement de personnes, sociétaire ou non, notamment dans leur développement, organisation, et management, notamment par l'octroi de prêts ;

- la réalisation de travaux de recherche et d'analyse sur toutes informations économiques, commerciales et managériales, d'études de marché et le développement des outils de prises de décisions ;

- toutes opérations immobilières de quelque nature que ce soit et sous quelque forme que ce soit, et notamment l'achat, l'échange, la vente, la prise en location/leasing et en sous-location, ainsi que la cession en location/leasing et en sous-location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien de maisons, appartements, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, usufruits, nues-propriétés, tréfonds, droits emphytéotiques, droits de superficie, servitudes, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers et de tous droits réels, ainsi que toutes opérations de financement ;

- la construction, en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général, la transformation et la mise en valeur de biens immobiliers (en ce compris tous droits réels), ainsi que l'étude et l'aménagement de lotissements y compris la construction de routes et égouts, la prise d'engagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des immeubles), l'achat de matériaux, la conclusion de tous contrats d'entreprise qui seraient nécessaires, et toutes opérations de change, commission et courtage, ainsi que la gérance d'immeubles (en ce compris de droits réels) ;

- la conception, l'invention, la fabrication, la construction, l'importation, l'exportation l'achat et la vente, la distribution, l'entretien, l'exploitation tant en nom propre qu'en qualité d'agent ou de commissionnaire de tout bien immobilier (en ce compris les droits réels) accessoire aux biens immobiliers visés ci-avant;

La société peut réaliser son objet de toutes manières et suivants les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées.

A cet effet, la société peut collaborer et prendre part, ou prendre un intérêt dans d'autres entreprises, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, prêter, emprunter, acquérir ou céder tous brevets, licences, marques.

Elle peut notamment exercer la gérance d'autres entreprises, sociétés et association et s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription, d'intervention financière ou par tout autre moyen, dans toutes sociétés, entreprises ou associations, en Belgique ou à l'étranger, ayant en tout ou en partie, un objet analogue, identique, similaire ou connexe au sien ou susceptible d'en favoriser l'extension et le développement.

La société peut donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements de tiers, entre autres en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris son propre fonds de commerce.

La société peut d'une façon générale, tant pour elle-même que pour compte de tiers, accomplir tous actes et opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant en tout ou en partie directement ou indirectement à son objet ou qui seraient de nature à le développer ou à en faciliter la réalisation.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne la prestation de ces actes, à la réalisation de ces conditions. »

Ci-après dénommée « IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU » ou la « Société Bénéficiaire ».

B.Description et répartition des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à la Société Bénéficiaire (CSA, art. 12 :59, §2, 9°)

La partie à scinder est composée de l'ensemble des actifs et passifs immobiliers, détenus par la Société à Scinder (« l'Activité à transférer »), comprenant l'ensemble des actifs et passifs liés à cette activité, ainsi que tous les droits et obligations y rattachés, et plus précisément, mais sans s'y limiter, les éléments suivants d'actifs et passifs liés à l'Activité à transférer :

Actifs transférés :

-L'ensemble des droits en vertu de l'acte de leasing immobilier relatif à un immeuble sis Rue Auguste Latour 43K, 1440 Braine-le-Château conclu le 11 juillet 2019 avec ES FINANCE SA pour un montant de 5.035.561,34€ ;

-Des aménagements pour un montant de 192.554,16 € au 31 décembre 2025.

-Une créance en compte courant détenue par la Société à Scinder sur VIVALTO HOME BELGIUM SA, d'un montant de 1.000.000,00€ au 31 décembre 2025.

Passifs transférés :

-Le capital à concurrence de 186.493,06€ au 31 décembre 2025 ;

-Des réserves à concurrence de 133.757,43€ au 31 décembre 2025 ;

-Du résultat reporté à concurrence de -542.805,73€ au 31 décembre 2025 ;

-Du résultat de l'année à concurrence de 692.822,69€ au 31 décembre 2025 ;

-Les impôts différés et charges fiscales liés aux actifs transférés d'un montant de 861.805,48€ au 31 décembre 2025 ;

-Des dettes financières d'un montant de 4.896.042,56€ au 31 décembre 2025 ;

-Toute autre dette, mandat hypothécaire, mandat de prolongation de droit d'emphytéose, charge ou obligation directement ou indirectement liée aux actifs transférés.

Ci-après dénommée la « Partie à Scinder ».

À l'issue de l'opération de scission partielle, la Partie à Scinder sera transférée à IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU.

C.Rapport d'échange et répartition des actions (CSA, art. 12:59, §2, 2° et 10°)

En échange de la Partie à Scinder, des actions de la Société Bénéficiaire seront attribuées à l'actionnaire unique de la Société à Scinder dans un rapport de 1.567,56 actions de la Société Bénéficiaire pour 1 action de la Société à Scinder.

Le rapport d'échange a été déterminé sur la base de valeurs comptables, l'actionnaire unique de la Société Bénéficiaire et de la Société à Scinder étant le même.

Aucune soulte ne sera versée.

D.Modalités de remise des actions de la Société Bénéficiaire (CSA, art. 12:59, §2, 3°)

À la suite de la scission partielle, 470.267 (arrondi) nouvelles actions ordinaires nominatives de la Société Bénéficiaire seront émises au profit de l'actionnaire unique de la Société à Scinder.

Immédiatement après l'approbation de la scission partielle par les assemblées générales extraordinaires respectives des Sociétés, les nouvelles actions nominatives à attribuer à l'actionnaire unique de la Société à Scinder seront inscrites au registre des actions par le conseil d'administration de la Société Bénéficiaire ou son mandataire.

E.Date à partir de laquelle les actions donnent le droit de participer aux bénéfices et modalités particulières relatives à ce droit (CSA, art. 12:59, §2, 4°)

Les actions nouvellement émises par la Société Bénéficiaire participeront au résultat et donneront droit à des dividendes à compter de leur date d'émission.

Aucune disposition particulière n'est prise en ce qui concerne ce droit.

F.Date à partir de laquelle les opérations effectuées par la Société à Scinder seront considérées du point de vue comptable et fiscal (impôts directs) comme accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaire (CSA, art. 12 :59, §2, 5°)

Toutes les opérations liées à la Partie à Scinder seront considérées d'un point de vue fiscal (impôts directs) et comptable comme accomplies et réalisées au nom et pour le compte de la Société Bénéficiaire à partir du 1er janvier 2026, à 00h00, c'est-à-dire avec effet rétroactif comptable et fiscal.

D'un point de vue juridique, la scission partielle ne prendra effet que le jour de signature des actes authentiques de scission.

G.Droits que la Société Bénéficiaire confère aux actionnaires de la Société à Scinder qui ont des droits spéciaux ainsi qu'aux titulaires de titres autres que des actions ou les mesures proposées à leur égard (CSA, art. 12:59, 6°)

Il n'y a pas d'actionnaires ayant de droits spéciaux ni de détenteurs de titres autres que des actions dans la Société à Scinder, de sorte qu'aucun arrangement spécial ne doit être pris à ce sujet.

H.Emoluments attribués au commissaire pour la rédaction du rapport (CSA, art. 12:59, §2, 7°)

En accord avec tous les actionnaires des sociétés participant à la scission partielle, les conseils d'administration des Sociétés décident de renoncer à la rédaction du rapport 12:61 CSA, et en conséquence, à la rédaction du rapport 12:62 CSA par les commissaires des Sociétés concernées.

Par conséquent, les organes d'administration ont décidé de charger le commissaire de la Société Bénéficiaire, la SRL de droit belge dénommée "Forvis Mazars Réviseurs d'Entreprises", ayant son siège social à Avenue du Boulevard 21 Boîte 8, 1210 Saint-Josse-ten-Noode, enregistrée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0428.837.889, ayant comme numéro d'identification IRE B00021, représentée par Monsieur François COLLIE (numéro IRE: A02317), réviseur d'entreprises, de rédiger le rapport visé aux articles 5:121 CSA et 5:133 CSA.

La rémunération du commissaire à cet égard ne doit pas être mentionnée dans le présent projet.

I.Tout avantage particulier attribué aux administrateurs des Sociétés (CSA, art. 12:59, §2, 8°)

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux administrateurs des Sociétés concernées par la scission partielle.

J.Modification des statuts

En raison de la scission partielle, l'article 5 des statuts de la Société Bénéficiaire devra être adapté afin de refléter l'émission de nouvelles actions qui découlent de la scission partielle.

En raison de la scission partielle, l'article 5 des statuts de la Société à Scinder devra être adapté afin de refléter la réduction de capital qui découle de la scission partielle.

K.Déclarations pro fisco

Les soussignés déclarent que la présente opération de scission partielle répondra aux exigences des articles 211, §1er, al. 4, 3° juncto 183bis du Code des Impôts sur les Revenus 1992. En ce qui concerne l'exigence selon laquelle la scission partielle ne peut avoir comme objectif principal ou comme un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscale, telle qu'imposée par les articles mentionnés, il est notamment fait référence aux raisons invoquées dans les procès-verbaux des conseils d'administration des sociétés concernées en ce qui concerne l'opportunité de pareille opération.

Les soussignés déclarent que cette scission partielle peut être soumise aux droits d'enregistrement prévu par le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dans la mesure où l'apport ne sera rémunéré qu'en partie par l'émission d'actions.

En outre, cette opération de scission partielle n'entrera pas dans le champ d'application de la TVA, dans la mesure où SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU et IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU seront membres, au moment de l'opération de scission partielle, de la même unité TVA.

L.Assemblées générales extraordinaires

La date pour l'adoption du projet de scission par les assemblées générales extraordinaires des Sociétés est fixée au plus tôt 6 semaines après la date du dépôt du projet de scission partielle au greffe compétent, ou à toute autre date ultérieure, en l'étude des notaires « Maquet & Bertouille, Notaires associées », ayant son siège social à Avenue Louise 475, 1050 Bruxelles."

Pour extrait analytique,
Arthur van Greunsven
Mandataire

Pour dépôt similaire: projet de scission partielle entre SENIORIE DE BRAINE-LE-CHATEAU SA et IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU SRL conformément aux dispositions des articles 12:59 juncto 12:8, 1° du Code des Sociétés et des Associations, établi le 6 mai 2026 par les organes d'administration de SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU SA (la Société à Scinder) et de IMMO SENIORIE DE BRAINE-LE-CHÂTEAU SRL (la Société Bénéficiaire).