

**Volet B****Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Rése
au
Moni
bel***26072712***

TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE

29 MAI 2026**DU BRABANT WALLON**

Greffe

N° d'entreprise : **0630 942 438**

Nom

(en entier) : **IMMALVAIN**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**Adresse complète du siège : **Rue Fonds Jean Pâques 8, 1435 Mont-Saint-Guibert (Belgique)****Objet de l'acte : Dépôt d'un projet d'opération assimilée à la scission par constitution d'une nouvelle société au sens des articles 12:8 juncto 12:75 du code des sociétés et des associations**

Extrait du projet d'opération assimilée à la scission par constitution d'une nouvelle société au sens des articles 12:8 juncto 12:75 du code des sociétés et des associations :

"Conformément aux articles 12:8 juncto 12:75 du Code des sociétés et des associations (le « CSA »), le conseil d'administration de la société anonyme « Immalvain », ayant son siège à 1435 Mont-Saint-Guibert, Rue Fonds Jean Pâques 8, inscrite au registre des personnes morales du Brabant wallon sous le numéro 0630.942.438 (la « Société à Scinder »), a établi le présent projet d'opération assimilée à la scission par constitution d'une nouvelle société à responsabilité limitée dénommée « Immalkem » (la « Nouvelle Société ») par laquelle la Société à Scinder transfère, sans dissolution, une partie de son patrimoine, activement et passivement, à la Nouvelle Société, moyennant l'attribution aux actionnaires de la Société à Scinder d'actions de la Nouvelle Société proportionnellement à leurs droits dans le capital de la Société à Scinder.

1. CONSIDÉRATIONS PRÉALABLES

La Société à Scinder a pour objet la gestion et l'administration de biens immobiliers.

La Société à Scinder détient la pleine et entière propriété sur le bien immobilier sis à 1435 Mont-Saint-Guibert, Rue Fonds Jean Pâques 8, cadastré selon les informations suivantes : Commune de Mont-Saint-Guibert, 2ème division (Corbais), section B numéro 66G, d'une contenance d'7ha 67a 88ca (Identifiant parcellaire : 25020B0066/00G000/P0000) (le « Bien Immobilier »).

La Société à Scinder envisage de transférer de plein droit à la Nouvelle Société, sans dissolution de la Société à Scinder, une partie du Bien Immobilier, à savoir le Terrain (tel que défini ci-après), ainsi que tous les actifs et passifs y relatifs, à la Nouvelle Société et moyennant l'attribution aux actionnaires de la Société à Scinder d'actions de la Nouvelle Société proportionnellement à leurs droits dans le capital de la Société à Scinder (l'« Opération »).

L'Opération aura les effets prescrits à l'article 12:13 du CSA.

2. FORME LÉGALE, DÉNOMINATION, OBJET ET SIÈGE DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION (ART. 12:75, ALINÉA 2, 1° CSA)**2.1 Société à Scinder**

La Société à Scinder est la société anonyme « Immalvain », ayant son siège à 1435 Mont-Saint-Guibert, Rue Fonds Jean Pâques 8, inscrite au registre des personnes morales du Brabant wallon sous le numéro 0630.942.438.

Aux termes de l'article 3 de ses statuts, l'objet de la Société à Scinder est libellé comme suit :

« La société a pour objet directement ou indirectement, tant en Belgique qu'à l'étranger :

- l'administration et la gestion par voie de location ou autrement d'un bien immobilier sis fond Jean Pâques 8, B-1435 Mont Saint Guibert et de tous autres biens de même nature dont elle viendrait à être propriétaire ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ou la réalisation ;
- et en général, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet et à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement, et ce tant en Belgique qu'à l'étranger. »

L'exercice social de la Société à Scinder commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 08/06/2026 - Annexes du Moniteur belge

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 »).

2.2 Nouvelle Société

La Nouvelle Société sera dénommée « Immalkem » et aura la forme d'une société à responsabilité limitée, ayant son siège à 1435 Mont-Saint-Guibert, Rue Fonds Jean Pâques 8, et aura pour objet :

« La société a pour objet directement ou indirectement, tant en Belgique qu'à l'étranger :

- l'administration et la gestion par voie de location ou autrement d'un bien immobilier sis fond Jean Pâques 8, B-1435 Mont Saint Guibert et de tous autres biens de même nature dont elle viendrait à être propriétaire ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ou la réalisation ;
- et en général, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet et à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'application et le développement, et ce tant en Belgique qu'à l'étranger. ».

L'exercice social de la Nouvelle Société commencera le premier janvier et se terminera le trente et un décembre de chaque année.

3. INFORMATION DES ACTIONNAIRES – EXEMPTIONS

3.1 Exemption de rapport relatif à la scission et de plan financier des fondateurs

Conformément au prescrit de l'article 12:74, §3, deuxième alinéa du CSA, il n'est pas requis de la part du conseil d'administration de la Société à Scinder d'établir un rapport écrit et circonstancié sur l'Opération dans l'hypothèse où un rapport spécial du fondateur de la Nouvelle Société relatif à l'apport en nature issu de l'Opération est établi sur la base de l'article 5:7 du CSA.

Conformément au prescrit de l'article 12:74, §1 du CSA, il n'est pas requis de la part du fondateur de la Nouvelle Société de rédiger un plan financier dans lequel il justifie le montant des capitaux propres de départ à la lumière de l'activité projetée par la Nouvelle société pendant une période d'au moins deux ans.

3.2 Exemption de rapport relatif à la scission par un réviseur d'entreprises

Conformément au prescrit de l'article 12:74, §3, deuxième alinéa du CSA, il n'est pas requis de la part d'un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable d'établir un rapport écrit et circonstancié sur l'Opération dans l'hypothèse où un rapport spécial relatif à l'apport en nature issu de l'Opération est établi sur la base de l'article 5:7 du CSA par un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable désigné par le fondateur de la Nouvelle Société.

3.3 Rapport relatif à l'apport en nature issu de l'Opération

L'exemption de rapports visés aux points 3.1 et 3.2 ci-dessus requiert, d'une part, que le fondateur de la Nouvelle Société établisse un rapport spécial en application de l'article 5:7 du CSA relatif à l'apport en nature issu de l'Opération et, d'autre part, qu'un réviseur d'entreprises ou un expert-comptable désigné par la Nouvelle Société établisse un rapport spécial en application de l'article 5:7 du CSA relatif à l'apport en nature issue de cette même Opération.

3.4 Absence d'état comptable intermédiaire (article 12:80, §2, dernier alinéa du CSA)

Le projet d'opération assimilée à la scission étant postérieur de six mois à la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels, un état comptable intermédiaire arrêté dans les trois mois précédant la date du présent projet devrait être établi. Toutefois, conformément au prescrit de l'article 12:80, §2, dernier alinéa du CSA, l'état comptable intermédiaire ne doit pas être établi lorsque les actions de la Nouvelle Société sont attribuées aux actionnaires de la Société à Scinder proportionnellement à leurs droits dans le capital de la Société à Scinder.

4. RAPPORT D'ÉCHANGE DES ACTIONS ET, LE CAS ÉCHÉANT, SOULTE (ART. 12:75, ALINÉA 2, 2° CSA)

En contrepartie de la réalisation de l'apport des Eléments Transférés (tels que décrits ci-dessous au point 11), la Nouvelle Société émettra six cent quinze (615) nouvelles actions, sans désignation de valeur nominale, qui seront remises aux actionnaires de la Société à Scinder proportionnellement à leurs droits dans le capital de la Société à Scinder.

Chaque action de la Société à Scinder donnera droit à une action de la Nouvelle Société.

S'agissant d'une Opération assimilée à une scission, la Société à Scinder subsistera et ses actions seront conservées par ses actionnaires et ne seront donc pas à proprement parler « échangées ».

Aucune soulte en espèce ne sera versée.

5. MODALITÉS DE REMISE DES ACTIONS DE LA NOUVELLE SOCIÉTÉ (ART. 12:75, ALINÉA 2, 3° CSA)

La remise des actions de la Nouvelle Société aux actionnaires de la Société à Scinder sera faite par et sous la responsabilité du conseil d'administration de la Nouvelle Société.

Le conseil d'administration de la Nouvelle Société, ou un mandataire désigné à cet effet, créera un registre des actions de la Nouvelle Société et y consignera les données suivantes :

- (i) l'identité des actionnaires (nom, prénom(s)/ dénomination, et domicile/ siège) ;
- (ii) le nombre d'actions revenant à ces derniers du fait de la réalisation de l'Opération ;
- (iii) la date de la réalisation de l'Opération et la date de prise d'effet ;
- (iv) le cas échéant, les restrictions relatives à la cessibilité des actions ; et
- (v) les droits de vote et les droits aux bénéfices attachés à chaque action ainsi que leur part dans le solde de la liquidation.

6. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES NOUVELLES ACTIONS DONNENT DROIT DE PARTICIPER AUX BÉNÉFICES, AINSI QUE TOUTE MODALITÉ PARTICULIÈRE RELATIVE À CE DROIT (ART. 12:75, ALINÉA 2, 4° CSA)

Les actions de la Nouvelle Société attribuées aux actionnaires de la Société à Scinder en rémunération de l'Opération auront chacune les mêmes droits et seront de même nature. Elles donneront notamment le droit de participer aux bénéfices de la Nouvelle Société, immédiatement, dès leur émission.

Aucune modalité spécifique n'est adoptée concernant ce droit.

7. DATE DE PRISE D'EFFET JURIDIQUE DE L'OPÉRATION ET DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ À SCINDER SONT CONSIDÉRÉES DU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA NOUVELLE SOCIÉTÉ (ART. 12:75, ALINÉA 2, 5° CSA)

Il est proposé que l'Opération prenne effet, d'un point de vue juridique, comptable et fiscal, au moment de la décision de l'assemblée générale de la Société à Scinder appelée à se prononcer sur l'Opération et de la comparution du fondateur de la Nouvelle Société à l'occasion de l'acte constitutif de la Nouvelle Société, étant entendu que ces derniers ont la possibilité de modifier la date de prise d'effet de l'Opération (la « Date de Réalisation »).

L'assemblée générale de la Société à Scinder sera appelée à se prononcer sur l'Opération – et le fondateur de la Nouvelle Société sera appelé à comparaître à l'acte constitutif de la Nouvelle Société – au plus tôt six semaines après le dépôt du présent projet au greffe du tribunal de l'entreprise compétent.

8. DROITS ATTRIBUÉS PAR LA NOUVELLE SOCIÉTÉ AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ À SCINDER AYANT DES DROITS SPÉCIAUX ET AUX TITULAIRES DE TITRES AUTRES QUE DES ACTIONS OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ART. 12:75, ALINÉA 2, 6° CSA)

Les actionnaires de la Société à Scinder ne détiennent pas de droits spéciaux et il n'existe par ailleurs pas de titulaire de titres autres que des actions.

Par conséquent, aucun droit ne sera attribué par la Nouvelle Société aux actionnaires de la Société à Scinder ni aucune mesure proposée à leur égard, autre que les droits liés aux nouvelles actions.

9. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION (ART. 12:75, ALINÉA 2, 8° CSA)

Aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes d'administration de la Société à Scinder ou de la Nouvelle Société.

10. DESCRIPTION ET RÉPARTITION PRÉCISES DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ACTIF ET PASSIF À TRANSFÉRER EN VERTU DE L'OPÉRATION (ART. 12:75, ALINÉA 2, 9° CSA)

Le Terrain a été délimité sur la base d'un plan de division établi par un géomètre-expert en date du 20 avril 2026.

Le plan de division susvisé identifie le Terrain sis à 1435 Mont-Saint-Guibert, Rue Fonds Jean Pâques 8, à cadastrer sur la base des informations suivantes : Commune de Mont-Saint-Guibert, 2ème division (Corbais), section B numéro 66G/PIE/LOT1, d'une contenance d'1ha 86a 53ca (le « Terrain »). Le Bien Immobilier sera ainsi divisé en deux parcelles distinctes.

A la suite de la demande d'identification préalable du Terrain sur la base dudit plan de division auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service Public Fédéral (section Finances) (l'« AGDP ») (ou la « pré-cadastration »), l'AGDP a notifié en date du 24 avril 2026 la délivrance de l'identifiant parcellaire réservé suivant pour le Terrain : 25020 B 0066/00 H000 P0000, d'une superficie d'1ha 86a 53ca.

Dans le cadre de l'Opération, la Société à Scinder transférera à la Nouvelle Société tous les éléments suivants de son patrimoine liés au Terrain, à leur valeur comptable nette à la Date de Réalisation (les « Éléments Transférés »), à savoir :

(i) « Immobilisations incorporelles (terrains et constructions) », à concurrence de la valeur nette comptable correspondant au Terrain déterminé sur la base de la superficie du Terrain par rapport à la superficie totale du Bien Immobilier.

La valeur nette comptable totale des Éléments Transférés constituera donc la valeur de l'apport réalisé au bénéfice de la Nouvelle Société. Cette valeur d'apport sera imputée de manière non-proportionnelle sur les différents éléments des « capitaux propres » de la Société puisqu'il est envisagé d'imputer celle-ci exclusivement sur le bénéfice reporté de la Société. Cette approche permettra en effet d'éviter d'entraîner une réduction du montant du capital de la Société en dessous du minimum légal. À défaut d'une telle imputation exclusivement sur le bénéfice reporté, il aurait été nécessaire de réaliser une augmentation de capital de la Société Scindée simultanément à l'Opération de façon à faire repasser le montant du capital au-dessus du minimum légal, ce qui serait peu opportun dans une société purement immobilière en plein processus de vente.

Pour autant que de besoin, il est précisé expressément que cette approche n'entraîne aucune atteinte aux droits patrimoniaux des actionnaires de la Société puisque l'actionnariat de la Nouvelle Société sera identique à l'actionnariat de la Société à Scinder, de sorte que les actions émises par la Nouvelle Société dans le cadre de l'Opération seront attribuées aux actionnaires de la Société à Scinder proportionnellement à leur participation dans le capital de la Société à Scinder.

Par conséquent, le conseil d'administration de la Société à Scinder propose de fixer la valeur des Éléments Transférés dans le cadre de l'Opération de manière conventionnelle sur la base de leur valeur comptable nette à la Date de Réalisation.

11. RÉPARTITION AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ À SCINDER DES ACTIONS DE LA NOUVELLE SOCIÉTÉ AINSI QUE LE CRITÈRE SUR LEQUEL CETTE RÉPARTITION EST FONDÉE (ART. 12:75, ALINÉA 2, 10° CSA)

Les nouvelles actions de la Nouvelle Société seront réparties entre les actionnaires de la Société à Scinder au prorata de leur participation dans ladite Société à Scinder au jour de la décision de l'Opération.

12. CLAUSE D'ATTRIBUTION RÉSIDUAIRE

Par dérogation à l'article 12:76 du CSA:

(i) si un élément du patrimoine actif n'est pas attribué dans le présent projet de scission et que l'interprétation de ce projet ne permet pas de décider de la répartition de cet élément, celui-ci ou sa contre-valeur sera attribué à la Société à Scinder ;

(ii) si un élément du patrimoine passif n'est pas attribué dans le présent projet de scission et que l'interprétation de ce projet ne permet pas de décider de la répartition de cet élément, celui-ci sera attribué à la Société à Scinder.

13. DISPOSITIONS FISCALES

La présente Opération sera réalisée conformément aux dispositions du CSA.

L'Opération répond aux conditions de l'article 211, §1, al. 4, 3° du Code d'Impôts sur les Revenus 1992 (« CIR 92 »), et respecte les motifs économiques valables visés à l'article 183bis CIR 92.

Le transfert des éléments d'actif et de passif de la Société à Scinder rentre dans le champ d'application de l'article 115bis du Code des droits d'enregistrement de telle sorte que l'apport pourra se réaliser au taux de 0%.

Au point de vue de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), l'Opération ne pourra se faire sous le bénéfice de l'article 11 et 18, §3 du Code de la TVA. Cependant, cette Opération sera exonérée de TVA en vertu de l'article 44, §3, 1° du Code de la TVA.

Enfin, l'Opération est justifiée par d'autres motifs que l'évitement des impôts sur les revenus, dans le cadre plus général de l'article 344 §1er du CIR 92 et l'évitement des droits d'enregistrements tel que visé par l'article 18, §2 du Code des droits d'enregistrements.

14. DÉPÔT AU GREFFE DU TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE – MANDAT SPÉCIAL

Le conseil d'administration de la Société à Scinder donne ici mandat à Me Adrien Lanotte, Me Bjorn Delmoitié, Me Elise Hamesse, Me Ferdinand de Lhoneux, ou tout autre avocat du bureau d'avocats Harvest Avocats dont les bureaux sont situés Avenue Delleur 18 à 1170 Watermael-Boitsfort, chacun pouvant agir séparément et avec pouvoir de subdélégation, afin de déposer le présent projet de scission et l'ensemble des documents requis au greffe du tribunal de l'entreprise compétent, en ce compris le plan de division daté du 20 avril 2026 susvisé, ainsi que d'accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à la publication au Moniteur belge des décisions dont question ci-dessus ainsi que de compléter et d'exécuter l'ensemble des documents nécessaires aux modifications à intervenir auprès de la Banque Carrefour des Entreprises.

Signé par l'intermédiaire de DocuSign, le 21 mai 2026, étant entendu qu'un exemplaire sera destiné à être déposé au greffe du tribunal compétent, et que tant la Société à Scinder que la Nouvelle Société conserva un exemplaire à son siège."

Bjorn Delmoitié
Mandataire

Déposé au greffe compétent :

- Projet d'opération assimilée à la scission par constitution d'une nouvelle société au sens des articles 12:8 juncto 12:75 du code des sociétés et des associations.
- Plan de division daté du 20 avril 2026