

**Volet B****Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**Rése
at
Moni
bel***26084877*****23 JUIN 2026****Greffe****N° d'entreprise : 1011 041 193****Nom****(en entier) : APEX****(en abrégé) :****Forme légale : Société à Responsabilité Limitée****Adresse complète du siège : rue de la Fagne n° 11 à 4920 Harzé****Objet de l'acte : DEPOT D'UN PROJET DE SCISSION PARTIELLE & APPORT A 1 SOCIETE
EXISTANTE**

Dépôt d'un projet de scission de la s.a. COMBO, numéro d'entreprise 0884.964.751 dont le siège social est situé 4030 Grivegnée (Liège), rue des Trois Grands n° 39, scission partielle et par apport en apport disponible à la société APEX.

Projet de scission partielle & apport à 1 société existante, la s.r.l. APEX

1. PREAMBULE : UN PROJET DE SCISSION UNIQUE

L'organe d'administration de la société COMBO a décidé d'établir le présent Projet de scission partielle de la société COMBO, conformément aux articles 12:4, 12:8, 1° et 12:59 du Code des Sociétés et Associations [en abrégé ci-après C.S.A.].

Ce Projet a été établi en commun et en accord avec l'organe d'administration de la société APEX s.r.l.

Les sociétés issues de la scission seront :

- la société s.a. COMBO elle-même qui continue à exister [art. 12:8 C.S.A.] ;
- la société existante s.r.l. APEX dont le montant des apports disponibles sera augmenté [art. 12:59 C.S.A.].

La société COMBO est la société appelée à être scindée.

Tout du moins, il s'agit d'une scission partielle, de sorte que la société continuera d'exister après la scission.

Une partie du patrimoine de cette société sera transférée à la société existante, la s.r.l. APEX.

1.1. La structure actuelle**1.1.1. Organigramme : l'actionnariat de la société appelée à être scindée**

La société appelée à être scindée est actuellement détenue par 2 actionnaires.

Compte tenu des discussions intervenues à ce jour entre les différentes parties, qui se retrouvent [de manière directe ou indirecte] tant dans l'actionnariat que dans l'administration des sociétés impliquées dans cette opération, il est certain que les actes de scission / augmentation des apports propres pourront, a priori, intervenir à l'unanimité des actionnaires [c.-à-d. une assemblée au cours de laquelle tous les actionnaires devraient être présents et devraient tous voter à l'unanimité. Nous reviendrons particulièrement au Chapitre 12 du présent Projet sur les implications d'une scission qui recueille l'unanimité de tous les actionnaires].

L'objectif principal de la scission proposée consiste à permettre aux actionnaires actuels de répartir le patrimoine afin que chaque actionnaire puisse gérer et développer le patrimoine ainsi attribué selon ses souhaits et son mode de gestion.

D'une part, les actionnaires n'ont plus nécessairement et systématiquement la même manière de gérer, ni celle de vouloir développer le patrimoine.

D'autre part, depuis le projet "Immobilier du Faweux" et la scission de cette dernière en 2024, développé en partenariat avec un autre investisseur, les tensions entre les actionnaires de COMBO sont devenues fréquentes, de sorte qu'il est difficilement envisageable de poursuivre le développement de la société dans de telles conditions.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 02/07/2026 - Annexes du Moniteur belge

Ainsi que cela sera expliqué et développé ultérieurement [voir le Chapitre 4 relatif au rapport d'échange, et plus précisément le point 4.1. relatif aux actifs transférés], le patrimoine de la société se compose de 6 immeubles de rapport, immeubles de type "industriel" / "entrepôt", et de 2 créances importantes sur les sociétés actionnaires de la société à scinder COMBO.

La structure peut être schématisée comme suit, des actionnaires jusqu'aux actifs et passifs importants de la société à scinder, COMBO : voir Projet de scission, en page 5.

1.1.2. Administration / gestion de la société appelée à être scindée

Les administrateurs

Bernard SEREXHE, Administrateur

Pierre MATOUL, Administrateur

Durée des mandats

Les mandats des administrateurs ont été renouvelés par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 mai 2018.

S'agissant d'une société anonyme, les mandats ont une durée limitée à 6 années, de sorte que les mandats se clôturaient à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2024.

Faute de renouvellement, et compte tenu des dissensions entre actionnaires / administrateurs depuis 2024, il faut considérer que les mandats d'administrateur se sont poursuivis jusqu'à ce jour, sur base du "principe de persévérance" consacré par la Cour de Cassation [voy. notamment D. WILLERMAIN, "La poursuite des fonctions des administrateurs et gérants de sociétés après la fin de leur mandat", R.D.C., mai 2015, pp. 418-421].

1.2. Un projet de scission établi en commun, et unique

Conformément à ces dispositions légales, les organes d'administration de chacune des sociétés impliquées ont l'obligation de rédiger un "Projet de scission".

Il est possible de rédiger un seul document commun, devant être approuvé par chaque organe d'administration, de chaque société. Cette possibilité a été retenue et le Projet de scission est identique pour chacune des sociétés.

Conformément à l'article 12:59 C.S.A., nous avons l'honneur de présenter ci-après un Projet de scission de la s.a. COMBO, scission partielle et par apport à 1 société existante, la s.r.l. APEX.

Le Projet de scission est établi par l'organe d'administration de chacune de ces 2 sociétés, en accord, et de manière commune.

L'organe d'administration de la société COMBO a, de fait, pris l'initiative qui a pour but de réaliser une opération de scission de la société COMBO, scission partielle et avec apport à 1 société existante, la société APEX, selon la procédure établie aux articles 12:59 à 12:73 C.S.A.

Compte tenu de la présence dans chacune des sociétés intervenantes à la scission d'administrateurs communs à la société scindée et à la société bénéficiaire de l'apport, l'organe d'administration de la société APEX a été informé du présent Projet de scission, a pu faire part de ses remarques et a contribué à la version finale et définitive du présent Projet de scission.

Les organes d'administration des sociétés susmentionnées, COMBO et APEX, s'engagent à faire tout ce qui est en leur pouvoir respectif pour réaliser la scission partielle et par apports à 1 société existante dont question ci-dessus, APEX, aux conditions qui sont mentionnées dans le présent "Projet de scission". Ils arrêtent dès lors le présent Projet de scission qui sera soumis pour approbation aux assemblées générales extraordinaires de la société appelée à être scindée, et de la société bénéficiaire des apports.

1.3. Les objectifs de la scission

1.3.1. Description de la scission par absorption

Il est envisagé que la société COMBO [ci-après dénommée la SOCIETE A SCINDER] transfère une partie de son patrimoine [à savoir, le patrimoine immobilier] à l'autre société intervenante, la société APEX [ci-après dénommée les SOCIETES INTERVENANTES], conformément aux dispositions du C.S.A., cette opération de scission ayant pour effet le transfert, sans dissolution de la société à scinder, d'une partie de son patrimoine à cette société existante [art. 12:8 C.S.A.], et le maintien de l'activité professionnelle / de gestion immobilière dans la société appelée à être scindée, COMBO.

Après apport à cette société bénéficiaire, un échange des titres détenus par SRX HOLDING dans APEX sera réalisé, en échange des actions détenues par TRUXMORE dans COMBO :

- les biens immobiliers, et autres actifs transférés ayant une valeur similaire ou identique ;
- une scission dite "dirigée", telle que prévue à l'article 12:67, § 6 C.S.A., n'est techniquement pas possible en un seul acte dans la mesure où les actionnaires de la société appelée à être scindée, COMBO, sont les sociétés holding SRX HOLDING et TRUXMORE, et non la société bénéficiaire de l'apport, APEX.

AVANT SCISSION, la structure se présente comme suit : voir Projet de scission, en page 7.

1.3.2. Les objectifs de la scission

L'objectif principal de la scission consiste à permettre aux actionnaires actuels de répartir le patrimoine actuel de la société COMBO afin que chaque actionnaire puisse gérer et développer le patrimoine ainsi attribué selon ses souhaits et son mode de gestion.

En effet, les actionnaires n'ont plus la même manière de gérer, ni surtout l'envie de continuer à développer le patrimoine actuel de la société COMBO.

Les actionnaires ont chacun, depuis quelques années, structurer leur patrimoine professionnel de manière optimale, sous une structure holding, tantôt SRX HOLDING, tantôt TRUXMORE. Et chacun a des objectifs de développement différents, et a une volonté de regrouper le patrimoine professionnel au sein de ses propres structures juridiques.

Chaque actionnaire structure ses activités et son patrimoine, avec en arrière-plan, les aspects successoraux, de sorte que ces actionnaires ont trouvé utile que le patrimoine de la société COMBO soit réparti, de manière équitable, entre eux, de sorte que chacun puisse intégrer ce patrimoine dans ses sociétés respectives.

Par ailleurs, il convient de reconnaître que, depuis le projet "Immobilière du Faweux", développé en partenariat avec un autre investisseur, et la scission de cette dernière en 2024, les tensions entre les actionnaires de COMBO sont devenues fréquentes, de sorte qu'il est difficilement envisageable de poursuivre le développement de la société dans de telles conditions. La confiance n'est plus réciproque.

La scission permettra dès lors :

- de régler les divergences de vue entre les actionnaires, et d'éviter une paralysie de la société [rappelons simplement l'absence de renouvellement des administrateurs qui est un des premiers effets des blocages actuels] ;

- à chaque actionnaire de structurer son patrimoine professionnel de manière individuel ;
- et donc à chaque actionnaire de gérer son patrimoine de manière libre et adéquate, sans immission de l'autre actionnaire ;

- accessoirement, cela permettra à chaque actionnaire de disposer de structures plus claires, et de montrer aux organismes bancaires une structure plus cohérente.

Accessoirement, les objectifs secondaires de la scission doivent permettre de :

- respecter les souhaits de chaque actionnaire et regrouper au sein d'une seule entité juridique "personnelle" des activités économiques identiques, à savoir la gestion d'un patrimoine immobilier ;

- rationaliser le fonctionnement des sociétés en intégrant au sein d'une seule entité juridique les moyens techniques et humains ;

- simplifier les structures actuelles ;

- faciliter l'organisation administrative, financière et technique ;

- disposer d'un poids plus important pour les structures immobilières, et gérer ce patrimoine par chaque société patrimoniale.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS APPELÉES À INTERVENIR DANS LA SCISSION

La scission partielle / par apport ["augmentation de capital"] à 1 société existante qui est envisagée, soumise à la prochaine assemblée générale de la société appelée à se scinder / et de l'assemblée générale de la société bénéficiaire des apports, et dont question dans le présent Projet de scission, sera réalisée entre les sociétés dont question ci-après.

La s.a. COMBO est la société appelée à être scindée, et qui subsistera après la scission.

La s.r.l. APEX est la société bénéficiaire des apports.

2.1. s.a. COMBO

2.1.1. Identification de l'entreprise

La s.a. COMBO a été constituée suivant acte reçu par Maître Alain MEUNIER, notaire de résidence à Dalhem, le 8 novembre 2006 [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 23 novembre 2006, sous le numéro 06175686].

Les statuts n'ont, à ce jour, pas été modifiés.

Seuls des transferts de siège ont été prévus, ainsi que des renouvellements d'administrateurs.

Les statuts n'ont pas encore été adaptés pour les mettre en conformité au Code des Sociétés et Associations.

① Le 6 juin 2011, le siège social a été transféré rue des Pipiers n° 35 à 4030 Grivegnée [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 19 juillet 2021 sous le numéro 11110568].

② Le 25 octobre 2018, le siège social a été transféré rue de Fétille n° 81 à 4020 Liège [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 30 novembre 2018 sous le numéro 18171868].

③ Le 16 mars 2023, le siège social a été transféré rue des Trois Grands n° 39 à 4030 Grivegnée [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 28 mars 2023 sous le numéro 23043006].

Il s'agit du siège actuel de la société.

Forme juridique Société Anonyme, S.A.

Denomination COMBO

Numéro d'entreprise BE 0884.964.751

Siège social rue des Trois Grands n° 39
4030 Grivegnée [Liège]

Objet social "La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation avec des tiers :

- toutes transactions commerciales à savoir : l'achat, la vente, l'importation, l'exportation, la représentation, la distribution, le courtage, le franchising, relatives à toutes marchandises, produits et services de tous genres;
- la réalisation de toutes opérations immobilières et notamment

☐ l'achat, la vente, l'échange, le courtage, la construction, la démolition, l'exploitation, la location et l'affermage de tous immeubles non bâtis ;

☐ l'achat, la vente, l'échange, le courtage, la construction, la démolition, l'exploitation, la location et l'affermage de tous immeubles non bâtis ;

☐ la gestion de toutes sociétés commerciales belges ou étrangères ;

☐ tous investissements et opérations financières ayant un rapport avec son objet social ou de nature à favoriser ses intérêts ou encore à concourir au placement de ses propres capitaux.

La société peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet.

Elle peut s'intéresser, par voie d'apport, de cession, de fusion, de souscription, de prise de participation ou autre forme d'investissement en titres ou droits mobiliers, d'intervention financière ou autrement, dans toutes affaires, entreprises, associations ou sociétés ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe ou de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits et services.

La société peut se porter caution et donner des sûretés, personnelle ou réelle, en faveur de toute personne ou société, liée ou non.

La société peut exercer les fonctions d'administrateur, de gérant ou de liquidateur dans d'autres sociétés."

Durée La société a été constituée pour une durée illimitée.

Exercice social Du 1er janvier au 31 décembre

2.1.2. Identification de l'actionnariat

Le capital

Le capital de la s.a. COMBO a été fixé, à la constitution, à la somme de 61.500,00 €, intégralement libéré.

Le capital est alors représenté par 300 actions sans désignation de valeur nominale.

A ce jour, le capital s'élève toujours à montant.

Il est toujours représenté par 300 actions.

La répartition du capital

A ce jour, le capital de la s.a. COMBO est réparti de la manière suivante :

Titulaire	Nombre d'actions	Pourcentage
Ormond s.r.l.	150	50,00 %
Truxmore s.r.l.	150	50,00 %
	300	100,00%

Dans le "Groupe" Bernard SEREXHE, 1 action était détenue par la société SRX HOLDING. Dans un souci de simplification, l'action détenue par SRX HOLDING vient d'être cédée [préalablement à la scission] à la s.r.l. ORMOND.

Nous avons pu vérifier et attester cette répartition du capital par le registre des actions de la société, par le dernier procès-verbal de l'Assemblée Générale, et par le Registre UBO.

2.1.3. Identification des dirigeants

Les Administrateurs de la société sont, à ce jour, au nombre de 2.

- Matoul Pierre

Hameau de Stoqueu n° 37/A

4920 Aywaille

N.N. 70.06.16-243.13

Administrateur-délégué

& Président du Conseil d'Administration

Depuis le 28 mai 2018.

- Serexhe Bernard
Rue Cochetay n° 9
4140 Sprimont
N.N. 69.11.14-183.50
Administrateur-délégué
Depuis le 28 mai 2018.

Les Administrateurs ont été nommés pour une durée de 6 années.

Le dernier renouvellement des mandats a été décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 mai 2018, de sorte que les mandats ont, en principe, expiré après l'Assemblée Générale Ordinaire de 2024.

Toutefois, en l'absence de renouvellement, le "devoir de persévérance" s'applique, de sorte que, sauf décision contraire, les mandats des administrateurs continuent à courir jusqu'à leur remplacement [voy. les arrêts de la Cour de Cassation des 12 mai 2014 et 27 juin 2014. Voy. également la note de D. WILLERMAIN, "La poursuite des fonctions des administrateurs et gérants de sociétés après la fin de leur mandat", R.D.C., 2015, n° 5 / mai 2015, pp. 418-421].

A propos des pouvoirs des Administrateurs [articles 27 et 30 des Statuts] :

Pouvoirs des administrateurs "Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la société, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale."

"La société est représentée dans tous les actes et en justice :

- soit par deux administrateurs agissant conjointement ou par un administrateur-délégué ;
- soit, dans les limites de la gestion journalière et des pouvoirs qui leur ont été conférés, par le ou les délégués à cette gestion agissant ensemble ou séparément ;
- soit par deux membres du comité de direction, agissant conjointement, dans le cadre de l'exécution des décisions prises par le comité de direction.

Elle est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats."

2.2. s.r.l. APEX

2.2.1. Identification de l'entreprise

La s.r.l. APEX a été constituée suivant acte reçu par Maître Alexandre CAEYMAEX, notaire de résidence à Liège, le 1er juillet 2024 [publication aux Annexes du Moniteur Belge du 4 juillet 2024, sous le numéro 24412313].

La société est issue de la scission de la société IMMOBILIERE DU FAWEX.

Depuis la constitution de la société, les statuts n'ont pas été modifiés.

Forme juridique Société à Responsabilité Limitée, S.R.L.

Dénomination APEX

Numéro d'entreprise BE 1011.041.193

Siège social rue de la Fagne n° 11
4920 Harzé [Aywaille]

Objet social "La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou compte de tiers ou en participation avec ceux-ci :

- la prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières ;
- la constitution, la gestion, l'exploitation, la mise en valeur d'un patrimoine mobilier, en ce compris la prise de participations, sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés belges ou étrangères, l'acquisition par voie d'achat, de souscription, d'échange ou de toute autre manière, ainsi que l'aliénation par vente, échange, ou de toute autre manière, d'actions, d'obligations, de bons et de valeurs mobilières de toutes espèces ;
- la participation à la création et au développement d'entreprises industrielles, commerciales, financières ou immobilières et l'apport de tout concours sous la forme jugée la plus appropriée, prêts, financement, garanties, participation au capital, etc. ;
- la gestion et la valorisation de participations notamment par la simulation, la planification et la coordination du développement des sociétés, associations, établissements dans lesquelles elle détient, directement ou indirectement une participation ;
- l'achat, l'administration, la vente de toutes valeurs mobilières et immobilières, de tous droits sociaux et d'une manière plus générale toutes opérations de gestion du portefeuille ainsi constitué ;
- le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises.

Elle peut également :

- exercer toute activité, sous forme de mandat ou d'entreprise, de gestion, d'administration, de liquidation, de direction et d'organisation. Elle pourra assurer la gestion journalière et la représentation dans les opérations relevant de cette gestion des affaires ;

- effectuer toutes opérations de mandat, de gestion ou de commission relatives aux opérations ci-dessus décrites ;
 - la gestion sous toutes ces formes et la direction d'autres sociétés et/ou entreprises, ainsi que l'exercice des fonctions d'administrateur ou liquidateur d'autres sociétés ;
 - la prestation de services pour compte propre ou pour compte de tiers, incluant notamment la gestion de sociétés commerciales et industrielles ;
 - toutes activités de services, de consultance, assistance, formation, de renseignements :
 - dans le domaine de la gestion, de stratégie managériale, de l'informatique, de la communication, de l'audiovisuel, les télécommunications et des multimédias, du e-commerce, du project management et coaching ;
 - en matière de logistique, de qualité et de gestion de production, la gestion de projets, le développement et la mise en place de solutions dans les domaines financiers, administratifs, organisationnels et informatiques, ainsi que le courtage commercial dans les domaines ci-avant décrits ;
 - les prestations de services, de conseil, de gestion et d'organisation d'entreprises, notamment mais non exclusivement : gestion journalière de sociétés, secrétariat, analyses de marché, études de sécurité, économiques, juridiques et fiscales, restructuration d'entreprise, analyses financières, organisation et gestion des ressources humaines, administrative, mise en place de structure financière, opération de restructuration, de type venture capital, fusion et acquisition, politique d'investissement ; toutes fonctions de consultance et/ou de service liées aux domaines précités ;
 - la gestion et la direction opérationnelle d'entreprises, l'intérim management et la gestion de projet ;
 - la consultance en matière financière et en audit ;
 - le management et la fourniture à des entreprises et des sociétés, de services, de formations et conseils, de gestion et d'organisation d'entreprises, tant en Belgique qu'à l'étranger ;
 - toute étude notamment en matière de recherche, de développement, en faveur des tiers, notamment des sociétés, associations, établissements dans lesquels elle détient directement ou indirectement une participation, prêter son assistance technique, administrative, comptable et financière, consentir tous prêts, avances et garanties et réaliser toutes opérations financières, telles qu'acquérir, par voie d'achat ou autrement, toutes valeurs mobilières, créances, parts d'associés et participations dans toutes entreprises financières, industrielles ou commerciales, sous réserve des restrictions légales, tous actes de gestion, de portefeuille ou de capitaux, tous engagements à titre de caution, aval ou garanties généralement quelconques ;
 - l'exploitation de toutes licences, de tous brevets et marques ;
 - la représentation (merchandising, foires, campagnes publicitaires, ...) ;
 - elle peut également se porter caution au profit de ses propres administrateurs et actionnaires, ou pour d'autres sociétés ;
 - elle peut notamment se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société, liée ou non ;
- Elle peut également exercer :
- toute activité se rapportant directement ou indirectement à la gestion de tous biens immeubles et droits immobiliers, le lotissement et la promotion de projets immobiliers ;
 - l'achat, l'échange, la vente, la prise en location et en sous-location, ainsi que la cession en location 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, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers, ainsi que toutes opérations de financement ;
 - elle peut également louer ou sous-louer, acquérir des droits réels ou la pleine propriété de tout immeuble dans le but soit d'y établir son siège, un siège d'exploitation, ou d'y loger ses dirigeants et les membres de leur famille à titre de résidence principale ou secondaire ;
 - elle peut ériger toutes constructions pour son compte ou pour compte de tiers, en tant que maître de l'ouvrage ou entrepreneur général, et effectuer, éventuellement aux biens immobiliers, des transformations et mises en valeur ainsi que l'étude et l'aménagement de lotissements y compris la construction de routes et égouts ; souscrire des engagements en tant que conseiller en construction (études de génie civil et des divers équipements techniques des immeubles), acheter tous matériaux, signer tous contrats d'entreprises qui seraient nécessaires ; réaliser toutes opérations de change, commission et courtage, ainsi que la gérance d'immeubles ;
 - elle peut acheter, exploiter et construire tant pour elle-même que pour des tiers, par location ou autrement, tous parkings, garages, stations-service et d'entretien.
- La société peut faire toutes les opérations commerciales, industrielles, financières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à son objet ou pouvant en amener son développement ou en faciliter la réalisation.
- Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.
- Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés.
- 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.

Elle dispose, d'une manière générale, d'une pleine capacité juridique pour accomplir tous les actes et opérations ayant un rapport direct ou indirect avec son objet ou qui seraient de nature à faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement, la réalisation de cet objet.

Elle peut s'intéresser par voie d'association, d'apport, de fusion, d'intervention financière ou autrement dans toutes sociétés, associations ou entreprises dont l'objet est identique, analogue ou connexe au sien ou susceptible de favoriser le développement de son entreprise ou de constituer pour elle une source de débouchés.

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.

Durée La société a été constituée pour une durée illimitée.
Exercice social Du 1er avril au 31 mars

2.2.2. Identification de l'actionnariat

Le capital

Le montant des apports disponibles de la s.r.l. APEX a été fixé, à la constitution, à la somme de 6.129,48 €, intégralement libéré.

Le capital est alors représenté par 400 actions sans désignation de valeur nominale.

A ce jour, le montant des apports disponibles s'élève toujours à 6.129,48 €.

Il est toujours représenté par 400 actions.

La répartition du capital

A ce jour, le capital de la s.r.l. APEX est réparti de la manière suivante :

TITULAIRE	NOMBRE D'ACTIONS	POURCENTAGE
Truxmore s.r.l.	400	100,00 %
	400	100,00%

Nous avons pu vérifier et attester cette répartition du capital par le registre des actions de la société, par le dernier procès-verbal de l'Assemblée Générale, et par le Registre UBO.

2.2.3. Identification des dirigeants

Les Administrateurs de la société sont, à ce jour, au nombre de 1.

Truxmore s.r.l.

Hameau de Stoqueu n° 37/A

4920 Harzé [Aywaille]

BE 0778.859.619

Administrateur

Elle-même représentée par Pierre MATOUL

Hameau de Stoqueu n° 37/A

4920 Harzé [Aywaille]

N.N. 70.06.16-243.13

Administrateur unique

et Représentant permanent de la société

Depuis le 1er juillet 2024.

L'Administrateur a été nommé pour une durée illimitée.

A propos des pouvoirs des Administrateurs [articles 11 et 11bis des Statuts] :

Pouvoir des administrateurs "§ 1. S'il n'y a qu'un seul administrateur, la totalité des pouvoirs d'administration lui est attribuée, avec la faculté de déléguer partie de ceux-ci.

§ 2. En cas de pluralité d'administrateurs, deux administrateurs agissant conjointement ou un administrateur-délégué ont pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, ainsi qu'à tous actes et procurations, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel, sauf ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale, ainsi que le pouvoir de représenter la société à l'égard des tiers et en justice soit en demandant, soit en défendant.

Les administrateurs peuvent déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire. "

"Parmi les compétences de l'organe d'administration, citons notamment :

☐ les propositions d'émoluments et avantages de toute nature attribués aux administrateurs, ainsi que l'affectation du résultat,

☐ l'engagement de nouveaux travailleurs, ainsi que les licenciements,

☐ le choix de l'expert-comptable, de l'avocat et de (des) l'organisme(s) financier(s) de la société(s),

☐ les investissements en immobilisés incorporels, corporels et financiers,

☐ les demandes d'ouverture de crédit et les engagements (gage, caution, ...) financiers,

□ la politique commerciale et la stratégie générale de la société, □ arrêter les comptes de la société et les soumettre à l'Assemblée,

□ ..."

3. SITUATIONS COMPTABLES DES SOCIETES INTERVENANTES A LA SCISSION PARTIELLE ET PAR APPORT A 1 SOCIETE EXISTANTE

La situation comptable de la société appelée à se scinder est reprise ci-dessous.

Nous reprenons la situation comptable de la société COMBO tel qu'elle apparaît à ce jour, au 31 décembre 2025, date de la dernière situation comptable, et situation sur laquelle les actionnaires se sont basés pour déterminer les modalités de la scission.

La situation comptable de cette société est reprise au 31 décembre 2025 [cf. point 8. ci-après, à propos de la date d'effet comptable de la scission].

Quant à la situation comptable de la société bénéficiaire des apports, la s.r.l. APEX, le dernier bilan est clôturé au 31 mars 2025. Il s'agit de la situation que nous reprenons ci-après.

Par acquit de conscience, nous avons examiné la situation comptable intermédiaire de la société APEX au 31 décembre 2025, afin de vérifier l'évolution depuis le 31 mars 2025.

Les situations comptables sont reprises dans le Projet de scission déposé au Greffe du Tribunal de l'Entreprise, et figure en pages 21 à 38 du Projet de scission.

4. RAPPORT D'ECHANGE ET TRANSFERT D'ACTIVITE

La société COMBO continue d'exister.

1 société existante, la s.r.l. APEX, bénéficiera de la scission et d'un apport d'une branche d'activité, d'un apport / d'une augmentation du montant des apports disponibles hors capital.

4.1. Le rapport d'échange : principes

Dans le cadre d'une scission, l'intervention d'un professionnel [le commissaire-reviseur, un réviseur d'entreprise ou un expert-comptable externe] est, en principe, requise.

Le professionnel établit un rapport sur le Projet de scission. Dans son rapport, il "doit notamment déclarer si, à son avis, le rapport d'échange est ou non pertinent ou raisonnable" [art. 12:62 C.S.A.].

Sur base de ces dispositions, plusieurs méthodes d'évaluation doivent être retenues, et "ces méthodes doivent être appropriées en l'espèce".

Le professionnel demande à l'organe de gestion une description écrite des méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange des actions ou des parts dans les cas suivants [voyez D. MAES, "Publication de la nouvelle norme sur les scissions et les scissions", Accountancy & Tax, 2014/2, pp. 16-29 et plus spéc. p. 21, n° 2.1.2., alinéa 3].

Par contre, les rapports spécifiques des organes de gestion et du "professionnel des chiffres" [tels que prévus aux articles 12:61 et 12:62 C.S.A.] ne sont pas nécessaires si les décisions des Assemblées Générales Extraordinaires sont prises à l'unanimité [art. 12:62, § 1er, dernier alinéa, art. 12:65 et art. 12:91 C.S.A.] [voyez le Chapitre 12 Droit des sociétés, et plus particulièrement le point 12.1.].

Nous reviendrons sur les conditions de quorum et de majorité de ces Assemblées Générales Extraordinaires au point 12. Droit des sociétés du présent Projet de scission.

LES ACTIFS IMMOBILIERS ACTUELS DE LA SOCIETE COMBO

4.2. Les immeubles actuellement propriétés de la s.a. Combo

4.2.1. Les immeubles en question

La société appelée à être scindée, la s.a. COMBO, est propriétaire de 6 immeubles, ensembles immobiliers, qui sont les suivants : voir détail dans le Projet de scission, en pages 39 à 41.

4.2.2. Valorisation des immeubles dans le cadre de la scission

De manière à déterminer la valeur des immeubles qui sont dans le patrimoine de COMBO, les parties ont convenu de valoriser les immeubles sur base des revenus locatifs actuels.

Les revenus locatifs mensuels actuels s'élèvent, de manière globale, à :

Les parties ont convenu d'appliquer à ces revenus locatifs un rendement brut de 8%.

Le rendement de l'immobilier industriel est, généralement, compris entre 5 et 10% [voy notamment : "Taux de rendement d'un local commercial : comment le calculer et quel niveau viser en 2026 ?", Trackstone, 27 avril 2026. "Pourquoi investir en immobilier d'entreprise ?", bureau locaux.com].

Appliqués aux revenus locatifs, la valeur des immeubles serait la suivante : voir tableau en page 42 du Projet de scission.

LES ACTIFS ET PASSIFS "SPECIFIQUES" TRANSFERES

4.3. De manière synthétique, les actifs et passifs "spécifiques" transférés

4.3.1. Principes de la répartition dans le cadre de la scission

L'objectif de la scission est de répartir les immeubles entre les sociétés appelée à être scindée et bénéficiaire des apports.

La répartition initiale est une répartition égalitaire entre les parties, entre les "groupes d'actionnaires".

Outre les immeubles, les crédits relatifs aux immeubles seront répartis de manière égalitaire entre la société COMBO qui continue à exister, et la société APEX qui bénéficiera de l'apport d'une branche d'activité immobilière.

De manière pragmatique, et comme il est impossible de couper un crédit en 2, la société APEX négociera, avec sa banque, le re-financement des crédits pour un montant équivalant à 50% du solde des crédits à la date d'effet de la scission, au 31.12.2025.

LE PROJET DE SCISSION EST DONC DEPOSE SOUS RESERVE DE L'ACCEPTATION PAR LE BANQUIER DE LA SOCIETE APEX DU FINANCEMENT DE 50% DU SOLDE RESTANT DU DES CREDITS PAR COMBO [voir point 4.5. ci-après]. CETTE RESERVE CONSTITUE UNE CONDITION SUSPENSIVE DE LA REALISATION EFFECTIVE DE LA SCISSION PRESENTEMENT PROPOSEE, et de l'acceptation par les assemblées générales extraordinaires des sociétés COMBO et APEX.

Outre les crédits bancaires liés aux divers immeubles, chaque "groupe d'actionnaires" reprendra les comptes-courants liés aux sociétés de son "groupe".

Enfin, dernière dérogation au principe de répartition égalitaire, chaque "bénéficiaire" de la scission reprendra les cautions versées par les locataires en fonction de l'affectation des immeubles dans la scission.

4.3.2. Répartition des immeubles

Sur base des accords entre les actionnaires actuels de la société COMBO, et leur représentant respectif, les immeubles seront répartis de la manière suivante.

La répartition des biens immeubles convenue entre les actionnaires de COMBO aboutit à un léger avantage au profit d'un des 2 actionnaires.

Cette répartition sera toutefois compensée par les comptes-courants inter-sociétés à reprendre par chacun des actionnaires.

4.3.3. Répartition globale des actifs et des passifs

Voir tableau p. 44 du Projet de scission

4.3.4. De manière synthétique

Les actifs et passifs de COMBO sont répartis de manière égalitaire entre les sociétés bénéficiaires de la scission, COMBO et APEX, à l'exception d'une série d'actifs et passifs qui sont répartis de manière spécifique :

- ☐ les immeubles ;
- ☐ les comptes-courants respectifs de chaque actionnaire, ou des sociétés liées à cet actionnaire ;
- ☐ les cautionnements, qui sont liés aux immeubles, ainsi que les valeurs disponibles, ajustées en fonction des cautions reprises par chaque partie.

4.4. Le transfert en schéma

Les éléments transférés se décomposent comme suit sous l'angle comptable : voir tableau en pages 46 à 53 du Projet de scission.

4.5. Les passifs liés transférés

Les crédits / passifs de la société COMBO restent dans cette société après scission.

Le détail des passifs / crédits est repris en pages 54 et 55 du Projet de scission.

Dès que le Projet de scission sera déposé, contact sera pris avec la banque BNP Paribas Fortis en vue de les informer du contenu du Projet de scission, et en vue de refinancer 50% du crédit qui sera repris par APEX.

Le montant ainsi financé servira à rembourser COMBO qui pourra rembourser, de manière anticipée, une partie des crédits.

La contrepartie des actifs et passifs transférés

4.6. Schéma

En contrepartie des actifs transférés, la société APEX reprend proportionnellement les éléments des fonds propres de la société COMBO.

Voir schéma en page 56 du Projet de scission

4.7. Comment évaluer une valeur transférée

En matière d'évaluation d'entreprises, les méthodes sont multiples. Cette multiplicité des méthodes explique qu'il est impossible de fixer pour une entreprise une seule valeur, universellement reconnue.

De la même manière, il est illusoire de parler de "valeur réelle". La valeur d'un objet est toujours conventionnelle. Elle est liée au contexte dans lequel se placent acheteur et vendeur.

Les formules utilisées en matière d'évaluation d'entreprises peuvent être regroupées en deux catégories : la première est basée sur la valeur patrimoniale de l'entreprise, la seconde prend en considération le rendement de l'entreprise.

C'est tout l'art de la valorisation : se baser sur les chiffres du passé pour estimer la valeur future de l'entreprise. Il existe des dizaines de méthodes différentes mais on peut globalement retenir trois approches de référence : la valeur patrimoniale, les flux de trésorerie futurs actualisés et les comparables. L'approche la plus indiquée dépend du profil de l'entreprise.

Notre évaluation repose sur diverses méthodes d'évaluation financière qui résultent d'une approche différente :

- d'une part, des méthodes centrées sur la valeur patrimoniale de l'entreprise cumulée à la valeur de rendement, calculée sur base des résultats précédents ;

- d'autre part, des méthodes centrées sur la valeur de rendement, déterminée au départ des cash-flows ou du bénéfice moyen.

S'agissant d'une société d'investissements immobiliers, nous retenons la valeur intrinsèque des immeubles composant le patrimoine de la société.

4.8. Méthodes d'évaluation retenues

4.8.1. Choix d'une seule méthode

Dans la mesure où les sociétés impliquées dans la scission à mettre en œuvre ont comme activité l'investissement immobilier de type patrimonial, la valeur intrinsèque sera retenue.

A cette valorisation, sur base de la valeur de marché des immeubles, il convient de prendre en considération le montant des fonds propres de la société.

Comme précisé ci-avant, d'autres méthodes d'évaluation [en fonction de l'EBITDA, du résultat de la société, ou d'autres données financières] ne nous semblent pas pertinentes dans le cadre de la présente scission :

- ① d'une part, compte tenu du secteur d'activités,

- ② d'autre part, compte tenu de l'objectif de la scission et de l'identité des actionnaires de chacune des sociétés.

4.8.2. Valeur patrimoniale : principe de la méthode

La valeur patrimoniale d'une entreprise, ou valeur intrinsèque, correspond à la valeur de son actif net [c.-à-d. la valeur des actifs diminuée des dettes exigibles], telle qu'elle apparaît au travers des comptes, corrigée des plus-values et moins-values non exprimées dans ces mêmes comptes.

Cette valeur patrimoniale est "généralement retenue pour la valorisation d'entreprises patrimoniales [sociétés immobilières, holdings], d'entreprises avec peu de rendement, d'entreprises en difficulté, ou encore pour la détermination d'une valeur plancher", souligne l'Institut des réviseurs d'entreprises.

Les plus-values non exprimées dans les comptes résultent essentiellement des règles d'évaluation utilisées qui peuvent ne pas correspondre à une évaluation économique des biens [par exemple, les taux d'amortissements qui répondent plus à une préoccupation fiscale qu'économique].

4.8.3. Plus-values latentes

- Détermination des plus-values latentes sur immobilisations corporelles

Comme cela a déjà été ci-avant, nous allons comparer cette valeur à la valeur nette comptable au 31 décembre 2025, et déterminer la plus-value latente.

Les deux sociétés impliquées dans la scission étant des sociétés d'investissement immobilier, le recours à la valeur patrimoniale s'avère encore plus justifié.

□ Impôt sur les plus-values latentes

Une question généralement controversée dans le cadre d'une estimation des plus-values latentes sur certains éléments d'actifs a trait aux impôts relatifs à ces plus-values. On peut en effet se demander s'il y a lieu de prendre en considération l'impôt latent qui grève les plus-values dégagées sur les immobilisations par rapport à leur valeur nette comptable [G. de BODT, Comment évaluer l'entreprise. Méthodes modernes, Tome I, Ed. Comptabilité et Productivité, Bruxelles, 1982, pp. 146-147].

Une école dominante consiste à dire que, lors de la revente des biens ou de la mise en liquidation de la société, les éventuelles plus-values réalisées seront soumises à l'impôt des sociétés.

On estime généralement que, si les actionnaires d'une société souhaitent céder leurs actions de la société à une tierce personne, et que leur souhait est de valoriser des immeubles voire d'autres immobilisations à leur valeur vénale, l'acquéreur potentiel tiendra généralement compte de l'impôt relatif aux plus-values latentes sur ces immobilisations car cet acquéreur potentiel achète des actions qui ne sont pas amortissables.

4.8.4. Valeur patrimoniale d'une société

Dès lors, la valeur d'entreprise d'une société calculée sur base de la valeur patrimoniale ou valeur intrinsèque, peut être estimée sur base du principe suivant :

Actif net comptable
Plus-values latentes
Impôts latents sur ces plus-values

4.9. Valorisation d'Apex

4.9.1. Valeur comptable des immeubles

La société est principalement propriétaire de terrains situés à Ermonheid.

Suite à la scission de la société IMMOBILIERE DU FAWEUX en 2024, la société APEX est propriétaire de ces terrains à concurrence de 25%, en indivision.

Ces terrains doivent être viabilisés et seront prochainement mis en vente.

Des travaux d'aménagement doivent être effectués [aménagement de trottoirs, ...] pour pouvoir vendre ces terrains.

Le coût de ces travaux est estimé à 80.000,00 €, dont 25% à supporter par APEX.

4.9.2. Valeur de marché, valeur estimée des immeubles

La valeur "réelle" ou valeur "de marché" de ces terrains peuvent être évalués comme suit :

La quotité du prix de vente qui reviendra à APEX s'élève donc à 25% de cette somme, soit 183.500,00 €.

La plus-value latente sur ces terrains s'élève donc à :

4.9.3. Valorisation sur base des fonds propres et des plus-values latentes

En pratique, la valeur de la s.r.l. APEX sera déterminée comme suit : voir tableau page 61 du Projet de scission déposé au Greffe du Tribunal de l'Entreprise.

4.9.4. Valeur de l'action APEX

Le capital de la s.r.l. APEX est représenté par 400 actions.

La VALEUR D'UNE ACTION est donc estimée à :

= 929.628,21 € / 400 = 2.324,07 € arrondie à 2.325,00 €.

4.10. Rapport d'échange

Sur base du tableau repris ci-dessous, le rapport d'échange pour la scission COMBO / APEX s'établit à 2.500 actions nouvelles d'APEX pour les 300 actions actuelles de COMBO.

En arrondissant, nous avons retenu la création de 2.500 nouvelles actions de la société APEX.

Cela représente donc 25 actions d'APEX sur présentation de 3 actions de COMBO.

Dès lors, 150 actions de COMBO donnent droit à 1.250 actions nouvelles d'APEX.

5. MODALITES DE REMISE DES ACTIONS DES SOCIETES INTERVENANTES

Les sociétés impliquées dans la scission [scission partielle et en augmentation des capitaux propres disponibles], envisagée sont détenues [directement ou indirectement] et administrées par un même groupe de personnes physiques.

Ainsi, le rapport d'échange éventuel dont question au Chapitre 4. ci-avant présente une importance toute relative, d'autant que l'opération consécutive à la scission consiste en un échange d'actions de sorte que ORMOND devienne actionnaire unique de la société COMBO après scission, et TRUXMORE re-devienne l'actionnaire unique de APEX.

S'agissant d'une scission "classique", les actionnaires de la s.a. COMBO se retrouveront dans l'actionnariat de chacune des sociétés issues de la scission dans une même proportion, à savoir :

TITULAIRE	POURCENTAGE
Ormond	50,00 %
Truxmore	50,00 %
	100,00%

et ce, tant dans la s.a. COMBO que dans la s.r.l. APEX.

Sur présentation des 3 actions de la société COMBO, il est proposé 25 actions nouvelles de la société APEX.

Le capital des sociétés après scission sera donc représenté comme suit :

COMBO	300 ACTIONS
APEX	2.900 ACTIONS

Apport en augmentation de capital e la s.r.l. Apex

Les actions nouvelles émises par la s.a. APEX, en échange d'un apport partiel de la s.a. COMBO sont des actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale, sans droits spéciaux et sans catégories différentes. Elles sont nominatives.

Les sociétés concernées n'ont pas émis d'autres titres que les actions représentatives du capital

Endéans les 7 jours de l'acte notarié de scission de la société COMBO, et de l'apport résultant de cette scission à la s.r.l. APEX, ces nouvelles actions nominatives seront inscrites dans le registre des actions de la société s.a. COMBO, au nom des actionnaires de la société COMBO, selon le rapport d'échange dont question au Chapitre 5. ci-avant.

Conformément aux pouvoirs accordés [cf. Chapitre 14. du présent Projet de scission], les administrateurs des sociétés impliquées s'engagent à mettre tout en œuvre pour que cette inscription soit effectuée dès après l'acte notarié de scission, dans le même délai de 7 jours.

6. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES AUX ACTIONS DES SOCIETES INTERVENANTES ATTRIBUEES EN ECHANGE

Comme mentionné aux points précédents [voyez le Chapitre 4.ci-avant relatif au rapport d'échange et le Chapitre 5. ci-avant relatif aux modalités de remises des actions des sociétés bénéficiaires], les actionnaires de la société s.a. COMBO resteront actionnaires de cette société, et deviendront actionnaires de la société bénéficiaire, la s.r.l. APEX.

Les questions relatives, principalement, :

- ☐ au droit aux dividendes, et
- ☐ au droit de vote

des nouvelles actions émises en contrepartie des apports issus de la scission de la société COMBO n'ont dès lors que peu d'intérêt et ne sont pas relevantes.

En effet, les actions à créer, pour la société APEX, disposeront des mêmes droits que les actions actuelles de la s.a. COMBO, avec les mêmes droits de vote et les mêmes droits aux dividendes.

Chaque action donne droit à une voix, et chaque action donne droit aux dividendes dans la même proportion.

Aucune action ne dispose de droits particuliers.

Les actions nouvelles de la société APEX et attribuées aux actionnaires de la société COMBO donnent droit aux dividendes à partir du 1er janvier 2026, date d'effet de la scission, et de l'apport en résultant.

Dans la mesure où la société bénéficiaire des apports reprennent les actifs et passif, résultats, droits et engagements de la société appelée à être scindée à partir du 1er janvier 2026, et que le résultat reporté de la société scindée au 1er janvier 2026 bénéficie à la société bénéficiaire des apports, en ce qu'il concerne les actifs transférés, il est convenu que le droit aux dividendes des nouvelles actions émises dans le cadre de la scission par absorption rétroagit au 1er janvier 2026.

En ce qui concerne le droit de vote, ces nouvelles actions donnent droit au vote à partir de la date de création.

7. DROITS ATTRIBUES AUX ACTIONNAIRES DES SOCIETES INTERVENANTES

Dans le cadre de la scission, scission partielle et par apport à 1 société existante, aucun droit particulier n'est attribué aux actionnaires de la société appelée à être scindée.

Dans le cadre de la scission de la s.a. COMBO, scission partielle et par apport en apport de capitaux propres indisponibles à 1 société existante, la s.r.l. APEX, le rapport d'échange et l'attribution de nouvelles actions de la s.r.l. APEX, en échange de l'apport partiel du patrimoine de la s.a. COMBO ont été déterminés ci-avant, aux Chapitres 4. à 6. du présent Projet de scission.

Le nombre d'actions de 300 dans COMBO restera identique, et réparti identiquement, dans la mesure où la société continue à exister.

Pour la société bénéficiaire existante, la s.r.l. APEX, un nombre d'actions de 2.500 sera créé dans la s.r.l. APEX.

Aucun autre droit ou avantage n'a été octroyé aux actionnaires de la s.a. COMBO, ni aux actionnaires de la société APEX.

8. DATE D'EFFET COMPTABLE DE LA SCISSION

Il est proposé de procéder à ladite scission sur base de la situation comptable de la société COMBO au 31 décembre 2025.

En ce qui concerne les actifs et passifs transférés, nous avons repris antérieurement les valeurs comptables de ces éléments au 31 décembre 2025.

La date d'effet comptable de cette opération de restructuration [la scission par absorption visée dans le cadre du présent Projet de scission] est dès lors fixée au 1er janvier 2026. C'est à cette date [le 31 décembre 2025 à minuit, ou le 1er janvier 2026 à 0h] que toutes les opérations effectuées par la société appelée à être scindée, et en relation avec les actifs et passifs transférés, sont reprises et censées avoir été accomplies par ou au profit de la s.r.l. APEX.

Ainsi que cela a été signalé précédemment, la scission sera réalisée sur base de la situation comptable de la société appelée à être scindée arrêtée à la date susmentionnée.

Toutes les opérations réalisées à partir du 1er janvier 2026 par la société s.a. COMBO, et relatives aux actifs et/ou passifs transférés aux sociétés intervenantes [APEX et HOME-CONSULT-SERVICE], seront donc considérées comme ayant été accomplies au profit ou à la perte exclusif de ces sociétés.

Conformément aux dispositions légales applicables en la matière, la société bénéficiaire [la s.r.l. APEX] reprendra l'ensemble des avoirs et dettes, droits et engagements transférés, de la s.a. COMBO au 31 décembre 2025.

Les actionnaires et administrateurs de la société COMBO ont convenu que les produits et les charges de la société COMBO depuis le 1er janvier 2026 seront répartis de manière égalitaire entre COMBO et APEX, afin d'éviter de devoir réaffecter chaque produit ou chaque charge en fonction de l'immeuble concerné.

9. DATE DE CLÔTURE DES COMPTES DE LA SOCIÉTÉ APPELÉE À ÊTRE SCINDÉE

La scission de la société COMBO, scission partielle et par apport de capitaux propres indisponibles à 1 société existante, la s.r.l. APEX, intervient donc sur base de la situation comptable qui a été établie au 31 décembre 2025, avec un effet au 1er janvier 2026.

La scission n'aura pas d'impact réel sur les clôtures de comptes des sociétés impliquées dans la scission.

Les actifs et passifs transférés le seront avec effet au 1er janvier 2026.

La date de clôture de la société COMBO restera fixée au 31 décembre de chaque année.

La date de clôture de la société APEX restera fixée au 31 mars de chaque année.

10. EMOLUMENTS ATTRIBUES AUX COMMISSAIRES, REVISEUR D'ENTREPRISES OU EXPERT-COMPTABLE EXTERNES

La scission envisagée l'est à la condition "d'unanimité", à savoir celle selon laquelle tous les 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.

Il peut aisément se concevoir que la scission mixte envisagée sera approuvée à l'unanimité dans la mesure où l'actionnaire de la société absorbante, à savoir la s.r.l. APEX, est un des 2 actionnaires de la société appelée à être scindée, la s.a. COMBO.

Par ailleurs, les personnes physiques composant les organes d'administration des sociétés absorbantes se retrouvent dans l'organe d'administration de la société appelée à être scindée.

Dès lors, les dispositions des articles 12:65 et 12:91 C.S.A. pourront être appliquées, à savoir que les organes d'administration de chacune des sociétés appelées à intervenir dans la scission ne doivent pas rédiger de rapport sur le Projet de scission.

Il est va de même du rapport de l'organe de contrôle [le commissaire, ou un reviseur d'entreprise ou un expert-comptable externe] [art. 12 :62, § 1er, dernier alinéa et art. 12:91C.S.A.].

Compte tenu des éléments invoqués ci-dessus, à savoir l'absence de rapport de l'organe de gestion, et de l'organe de contrôle, aucun commissaire, ni reviseur d'entreprises, ni expert-comptable externe ne sera désigné pour établir un rapport sur le projet de fusion.

La question des émoluments du commissaire, d'un reviseur d'entreprises, ou d'un expert-comptable externe, est dès lors sans objet.

Toutefois, dans le cadre de la scission, un rapport devra être établi par un reviseur d'entreprises sur les apports en nature des actifs transférés.

Les émoluments du reviseur d'entreprises, dans ce cadre, sont évalués à une fourchette comprise entre 2.000,00 € et 2.500,00 €.

11. AVANTAGES PARTICULIERS AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIÉTÉS APPELÉES À INTERVENIR DANS LA SCISSION

Aucun avantage particulier ne sera accordé dans le cadre de la scission aux organes d'administration ni de la société à scinder, ni de l'autre société intervenante, la société bénéficiaire des apports [apport de capitaux propres indisponibles].

12. DROIT DES SOCIÉTÉS

Outre les dispositions déjà citées dans le corps du présent document, le Projet de scission commun entre les sociétés intervenantes dans la scission, nous tenons à rappeler, pour autant que de besoin, quelques dispositions du Code des Sociétés et Associations, de manière à informer l'organe d'administration et les actionnaires des diverses sociétés impliquées, COMBO et APEX.

L'objectif n'est pas d'être exhaustif et de reprendre toutes les dispositions du Code mais d'insister sur certaines d'entre elles qui nous paraissent importantes dans le cadre de la présente opération de scission.

12.1. Procédure "simplifiée"

Dans le cadre d'une scission par constitution de sociétés nouvelles, le Code précise les mentions qui doivent être mentionnées dans le Projet de scission [art. 12:59 C.S.A.].

Complémentairement à ce Projet de scission, les organes d'administration de chaque société sont censés établir un rapport dans lequel ils justifient notamment de l'opportunité de l'opération, des conditions, des modalités et des conséquences de la scission.

En sus de ce rapport de l'organe d'administration, le commissaire-reviseur, ou un reviseur d'entreprises, ou un expert-comptable externe doit établir un rapport écrit sur le Projet de scission, et principalement sur les méthodes d'évaluation des sociétés et le rapport d'échange ainsi déterminé.

D'une part, nous nous permettons de signaler que le présent Projet de scission a été établi de manière complète, en vue de présenter un maximum d'informations sur les opérations projetées et de manière transparente.

D'autre part, le Code des Sociétés prévoit la possibilité de renoncer à ces rapports "SI TOUS LES ASSOCIÉS OU ACTIONNAIRES ET LES TITULAIRES D'AUTRES TITRES CONFERANT LE DROIT DE VOTE DE CHACUNE DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À LA SCISSION EN ONT DÉCIDÉ AINSI" [articles 12:62, § 1er, dernier alinéa, 12:65 et art. 12:91 C.S.A.].

Il s'agit de ce qui est communément appelé "la scission à l'unanimité".

Compte tenu de l'identité au niveau des organes de gestion et d'une complémentarité au sein de l'actionariat des sociétés, nous pouvons plus qu'aisément concevoir que les Assemblées Générales Extraordinaires de scission se prononceront à l'unanimité et feront en sorte que toutes les actions soient présentes et abondent dans le même sens.

12.2. Absence de situation comptable intermédiaire

Si le Projet de scission est postérieur de 6 mois au moins à la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels, les actionnaires sont en droit d'obtenir un état comptable clôturé à moins de 3 mois avant la date du Projet de scission [art. 12:64, § 2, al. 1, 5° et art. 12:91 C.S.A.].

Si la même condition d'unanimité, tel qu'expliquée au point 12.1. ci-avant, est remplie, cette obligation d'établir une situation comptable intermédiaire peut être volontairement omise [art. 12:64, § 2, dernier alinéa et art. 12:91 C.S.A.].

12.3. Les assemblées générales de scission

Compte tenu des récentes modifications en droit des sociétés, et l'introduction d'un nouveau code des sociétés, nous proposons que soient mentionnés à l'ordre du jour de ces Assemblées Générales Extraordinaires les points suivants :

- ☐ la scission des sociétés, dont question dans le présent Projet de scission ;
- ☐ la confirmation, si besoin, de l'organe d'administration de la société appelée à être scindée ;
- ☐ le renouvellement des mandats de la s.a. COMBO, les mandats actuels étant déjà à échéance ;
- ☐ une revue des statuts de la société COMBO quant à la mise en conformité aux C.S.A.

12.4. Les conditions de quorum et de majorité de ces assemblées générales

La loi requiert un double quorum en vue de valider l'opération de scission par les Assemblées Générales Extraordinaires [art. 12:67, § 1er et art. 12:91 C.S.A.] :

- ☐ un quorum de présences : la moitié au moins du capital social doit être présente ou représentée ;
- ☐ les $\frac{3}{4}$ au moins des voix présentes doivent se prononcer en faveur de l'opération de scission.

Comme indiqué précédemment, ces Assemblées Générales Extraordinaires se prononceront, sauf contre-ordre, à l'unanimité.

13. REGIME FISCAL

La scission partielle par absorption sera réalisée sous le régime fiscal de l'exonération / immunisation, aussi appelé "principe de neutralité".

13.1. Sous l'angle de l'impôt des sociétés

La scission par absorption à intervenir sera régie par les articles 210 à 212 du Code des Impôts sur les Revenus [en abrégé ci-après C.I.R.].

L'article 211 C.I.R. organise la neutralité fiscale pour les opérations de fusion et de scission réalisées conformément au droit des sociétés sous certaines conditions et dans la mesure où les apports sont rémunérés par des actions ou parts nouvelles.

L'immunisation fiscale est accordée à condition que les exigences suivantes soient rencontrées :

- ☐ la société absorbante ou bénéficiaire doit être une société résidente, ce qui est le cas ;
- ☐ l'opération répond au prescrit de l'article 183bis C.I.R., à savoir l'opération ne peut avoir comme objectif principal ou comme un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscales.

Le fait que l'opération n'est pas effectuée pour des motifs économiques valables, tels que la restructuration ou la rationalisation des activités des sociétés participant à l'opération, permet de présumer, sauf preuve contraire, que cette opération a comme objectif principal ou comme un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscales.

13.2. Sous l'angle des droits d'enregistrement

La scission à intervenir sera régie par l'exonération en matière de droits d'enregistrement conformément aux dispositions des articles 117 et 120, alinéa 3 du Code des Droits d'Enregistrement.

13.3. Sous l'angle de la Tva

La scission à intervenir sera régie par l'exonération de la t.v.a. conformément aux dispositions des articles 11 et 18, § 3 du Code T.V.A.

14. POUVOIRS

Quelques informations et renseignements divers quant aux organes d'administration et leurs pouvoirs, dans chaque société respective.

14.1. Les organes de gestion / d'administration

Conformément au point 1.1.2. du présent Projet de scission, les organes d'administration des sociétés intervenantes à la scission sont les suivants :

COMBO

Pierre MATOUL, Administrateur

Bernard SEREXHE, Administrateur

Les statuts de COMBO précisent, à l'article 30 des statuts, que :

"La société est représentée dans tous les actes et en justice.

- soit par deux administrateurs agissant conjointement ou par un administrateur-délégué ;
- soit, dans les limites de la gestion journalière et des pouvoirs qui leur ont été conférés, par le ou les délégués à cette gestion agissant ensemble ou séparément ;
- soit par deux membres du comité de direction, agissant conjointement, dans le cadre de l'exécution des décisions prises par le comité de direction

Elle est en outre valablement engagée par des mandataires spéciaux dans les limites de leur mandat."

Le présent Projet de scission sera dès lors signé par les 2 administrateurs actuels, Pierre MATOUL et Bernard SEREXHE.

APEX

TRUXMORE s.r.l., Administrateur-délégué

Les statuts de APEX précisent, à l'article 11 des statuts :

§ 1. S'il n'y a qu'un seul administrateur, la totalité des pouvoirs d'administration lui est attribuée, avec la faculté de déléguer partie de ceux ci.

§ 2. En cas de pluralité d'administrateurs, deux administrateurs agissant conjointement ou un administrateur-délégué ont pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet, ainsi qu'à tous actes et procurations, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel, sauf ceux que la loi et les statuts réservent à l'assemblée générale, ainsi que le pouvoir de représenter la société à l'égard des tiers et en justice soit en demandant, soit en défendant. Les administrateurs peuvent déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire.

Le présent Projet de scission sera dès lors signé par le seul administrateur, Pierre MATOUL.

14.2. Dépôt au Greffe du Tribunal de l'Entreprise

Publication aux Annexes du Moniteur Belge

Les organes d'administration de la société appelée à être scindée, et des sociétés bénéficiaires des apports s'engagent à déposer le présent document au Greffe du Tribunal de l'Entreprise de Liège dans les plus brefs délais. Les Assemblées Générales Extraordinaires de scission ne pourront intervenir au plus tôt que 6 semaines après la date du présent Projet de scission.

Dans ce cadre, l'organe d'administration des sociétés impliquées dans la scission donnent pouvoir à Philippe DUYCKAERTS, Conseil financier, rue Général Norstad n° 24 à 46541 Battice, avec pouvoir d'agir séparément et de subdélégation, en vue d'effectuer le dépôt du Projet de scission, ainsi que sa publication aux Annexes du Moniteur Belge.

14.3. Convocation des assemblées générales de scission

Les Assemblées Générales Extraordinaires de scission sont proposées dans le courant du mois d'août.

14.4 .Re-composition du conseil d'administration

Suite à la scission de la société COMBO, l'organe d'administration de la société COMBO après scission sera modifié et l'administrateur en sera la s.r.l. SRX HOLDING, elle-même représentée par Bernard SEREXHE.

Les statuts de la s.a. COMBO seront adaptés et mis à jour par rapport aux dispositions du Code des Sociétés et Associations.

La possibilité de l'administration moniale sera reprise dans les statuts.

L'organe d'administration de la s.r.l. APEX sera maintenu.

Fait à Harzé, en 3 exemplaires, le 17 juin 2026.

Pierre MATOUL

Administrateur-délégué

Déposé en même temps : exemplaires du projet de scission