

**Volet B**

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

Réserve
au
Moniteur
belge



26085340

Tribunal de l'entreprise
du Hainaut,

25 JUN 2026

Division Mons

N° d'entreprise : **0501 691 324**

Nom

(en entier) : **DUFERCO WALLONIE**

(en abrégé) :

Forme légale : **SA**

Adresse complète du siège : **7100 La Louvière, rue Anna Boch, 34**

Objet de l'acte : Cession de branche d'activité pour cause d'utilité publique

D'un acte reçu par Pierre NICAISE, notaire associé à la résidence de Grez-Doiceau le 19 mai 2026, à l'intervention de Sibylle FALLA, notaire à la résidence de Bruxelles, il résulte ce qui suit :ONT COMPARU :

D'une part :

La société anonyme "DUFERCO WALLONIE", ayant son siège à 7100 La Louvière, Rue Anna Boch 34, inscrite au registre des personnes morales Hainaut division Mons sous le numéro 0501.691.324.

Ci-après dénommée le « Cédant » ou « la Société cédante ».

Et d'autre part :

La société coopérative "in BW ASSOCIATION INTERCOMMUNALE" ou en abrégé "in BW " ayant son siège à 1400 Nivelles, rue de la Religion 10, inscrite au registre des personnes morales Brabant wallon division Nivelles sous le numéro 0200.362.210.

Ci-après dénommée le « Cessionnaire » ou la « Société cessionnaire ».

LESQUELLES SOCIETES COMPARANTES NOUS ONT TOUT D'ABORD EXPOSÉ ET REQUIS D'ACTER AUTHENTIQUEMENT CE QUI SUIIT :

(...)

6.Considérant que la « Branche PAE » constitue, sur le plan de la TVA, une branche d'activités au sens de la circulaire administrative n° E.T.110.663 du 30 septembre 2009 (AFER n° 46/2009) et de la jurisprudence européenne à laquelle cette circulaire se réfère. Elle comprend en effet des éléments corporels et incorporels qui, ensemble, constituent une partie d'une entreprise susceptible de poursuivre une activité économique autonome.

Que les sociétés "DUFERCO WALLONIE" et "in BW" considèrent que la « Branche PAE » constitue aussi une branche d'activités au sens de l'article 12 :11 du Code des sociétés et des associations (C.S.A.).

Que dès lors la cession de la Branche PAE à la société in BW permet d'assurer de manière complète et efficace la gestion de ladite branche d'activités.

7.Considérant que les organes d'administration respectifs des sociétés "DUFERCO WALLONIE" et "in BW" ont, comme le prévoit l'article 12:93 du Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.) établi conjointement un projet de cession, aux termes duquel il est proposé que la société anonyme "DUFERCO WALLONIE" cède, pour cause d'utilité publique à in BW la « Branche PAE ».

Que, conformément à l'article 12 :103 du C.S.A., les sociétés participant à la cession ont déclaré expressément soumettre la cession de branche d'activités au régime organisé par les articles 12 :93 à 12:95 et 12:97 à 12:100 du C.S.A.

Que par conséquent, l'opération entrainera le transfert de plein droit, prévu à l'article 12 :96 du C.S.A., des actifs et passifs se rattachant à la « Branche PAE ».

Que la société cédante projette de céder, pour cause d'utilité publique, la «Branche PAE » à la société cessionnaire qui l'accepte, contre rémunération en espèces.

Que ce projet de cession de branche d'activité pour cause d'utilité publique a été dressé par acte sous signature privée en date du 18 mars 2026 et déposé le 19 mars 2026 :

- pour la SA "DUFERCO WALLONIE" au Greffe du Tribunal de l'entreprise du Hainaut division Mons.
- pour la SC "in BW ASSOCIATION INTERCOMMUNALE" au Greffe du Tribunal de l'entreprise du Brabant wallon.

Que le dépôt desdits projets a été publié au Moniteur Belge :

- pour le Cédant : le 31 mars 2026 sous le numéro 26044505 ;
- pour le Cessionnaire : le 31 mars 2026 sous le numéro 26044524.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 03/07/2026 - Annexes du Moniteur belge

CECI EXPOSÉ, LES SOCIÉTÉS COMPARANTES NOUS ONT REQUIS DE LEUR DONNER ACTE DE LA CONVENTION SUIVANTE, DIRECTEMENT INTERVENUE ENTRE ELLES :

CESSION DE LA BRANCHE D'ACTIVITÉ

La SA "DUFERCO WALLONIE", représentée comme dit est, déclare céder à la SC "in BW ASSOCIATION INTERCOMMUNALE", qui accepte par l'intermédiaire de ses représentants, pour cause d'utilité publique, sous le régime visé aux articles 12:93 à 12:95 et 12:97 à 12:100 du Code des Sociétés et des Associations et avec l'effet visé à l'article 12:96 de ce Code, sa branche d'activité (ci-après « Branche d'Activité »), laquelle est composée de l'ensemble des actifs, droits, bénéfices, passifs, obligations et charges qui s'y rattachent au jour de la cession.

1. Actifs

L'activité consistant à développer un parc d'activités économiques sur le site des Anciennes Forges de Clabecq, conformément à l'Arrêté ministériel adoptant le périmètre de reconnaissance du parc d'activités économiques de Clabecq situé sur le territoire des Communes de Tubize et Ittre du 29 mai 2019, publié au Moniteur belge du 17 juillet 2019 (Numac : 2019030730).

La pleine propriété de l'emprise réservée au développement du parc d'activités, emprise ci-après désignée par le Terrain lui-même décrit plus précisément par le plan du géomètre J-M VANDENBRANDEN, référencé 14-708-PD-31-1 et daté du 14 janvier 2025, ci-après désigné par « le Plan ».

Il est précisé que le Terrain est inclus dans le site SAR/NI58a dit "Hauts fourneaux des Forges de Clabecq" faisant l'objet de l'arrêté ministériel du 8 mai 2009 arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager. Le cessionnaire s'engage à reprendre toutes les obligations qui sont à charges du cédant du fait de l'arrêté précité.

Cette activité comprend les contrats et commandes conclus dans le cadre du développement du parc d'activités économiques de Clabecq, hors boulevard urbain formant la nouvelle entrée de ville, ainsi que les droits et obligations résultant de ces contrats et commandes.

Elle comprend également les droits et obligations attachés au Terrain et découlant des Certificats de Contrôle du Sol (CCS) octroyés selon référence aux parcelles cadastrales ou aux emprises alors non cadastrées et selon sous-zones mises en œuvre lors de l'assainissement :

- Zone Balland: Certificats octroyés le 18/12/2018 pour les parcelles cadastrées à :

- oTubize, Section B : 74/5, 74G, 74H

- oIttre, Section A : 50G, 51E, 52F,

- Zone Coteaux et Plaine Nord: Certificat octroyé le 22/01/2019 pour la parcelle cadastrée à Tubize, Section B, numéro 88D.

- Zone Canal Sud: Certificats octroyés le 18/07/2025 pour :

- ola parcelle cadastrée à Tubize, Section B, numéro 445L ;

- ola partie de parcelle cadastrée à Tubize, Section B numéro 126A3 (Partie Sud)

- Zone Plaine Centre & Sud: Certificats octroyés le 31/07/2025 :

- opour les parcelles cadastrées à Tubize, Section B, numéros 88H, 445H, 445P ;

- opour les emprises alors non cadastrées, référencées 25105B0001, 25105B0002 et 25105B0003

Elle comprend l'ensemble des actifs incorporels liés au Terrain, en ce compris le bénéfice des études réalisées, du site à réaménager (SAR), des décisions des conseils communaux des communes de Tubize et Ittre et du Collège provincial relatif à l'ouverture de voirie et du Permis d'urbanisme octroyé le 07 mars 2024 par la Fonctionnaire déléguée, Direction du Brabant wallon, sous la référence F0610/25105/UFD/2022/16/2285728.

Elle comprend de manière générale, tous les actifs, droits, bénéfices, passifs, obligations et charges liés au projet de développement du parc d'activités économiques de Clabecq, étant souligné que les obligations d'assainissement ont été satisfaites par la société cédante et ont conduit à l'octroi de Certificats de Contrôle du Sol.

2. Passifs :

L'ensemble des éventuels passifs résultants des contrats et commandes constituées au jour de la cession.

A la date de la cession, le cédant affirme qu'il n'y a aucune dette, de quelque nature que ce soit, se rapportant à la branche d'activités.

(...).

3. Généralités :

En vue d'éviter toute contestation concernant l'attribution de certains éléments du patrimoine de la société cédante, au cas où la répartition mentionnée ci-dessus ne permet pas de décider à quelle société ils sont rattachés, et étant entendu que toute convention annexe prévaudra en cas de doute, il est expressément stipulé que si ces actifs et/ou passifs concernent exclusivement ou de manière prédominante la branche d'activités « Branche PAE », ils seront transférés à la société cessionnaire. Si ces actifs et/ou passifs ne concernent pas exclusivement ou de manière prédominante la branche d'activités « Branche PAE », ils seront maintenus dans la société cédante.

La société cédante a mobilisé une équipe et un ensemble de compétences pour mener à bien la « Branche PAE » jusqu'à ce stade mais ne dispose pas de personnel exclusivement attaché à la branche d'activités cédée. En outre, la poursuite de la « Branche PAE » conduit à mobiliser d'autres compétences et ressources dont la société cessionnaire dispose. Aucun transfert de personnel n'accompagne dès lors la branche d'activités.

La cession de Branche PAE est réalisée sous la condition de l'engagement d'in BW de développer le PAE de manière compatible avec le voisinage et dans le respect des lignes directrices dont le Master Plan donne l'orientation, ce que le cessionnaire confirme.

DESCRIPTION DES DROITS RÉELS IMMOBILIERS

Dans le cadre de la présente Cession, la cédante déclare céder à la Cessionnaire les biens immeubles suivants :

COMMUNE D'ITTRE – Première division/litre

- Un terrain industriel sis au lieu-dit « Les Gras Prés », cadastré selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 0050GP0000 pour une contenance d'un hectare vingt-huit ares quatre-vingt-trois centiares (1ha 28a 83ca) étant le LOT 1B repris en couleur orange au plan dont question ci-après pour une superficie mesurée d'un hectare vingt-neuf ares quatre-vingt-trois centiares (1ha 29a 83ca).

- Un terrain avec constructions sis rue de Clabecq (partie Tubize première division), cadastré selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 0051EP0001 pour une contenance d'un hectare six ares quatre-vingt-trois centiares (1ha 06a 83ca) étant le LOT 1C repris en couleur paille au plan dont question ci-après pour une superficie mesurée d'un hectare sept ares cinquante-deux centiares (1ha 07a 52ca).

- Un terrain industriel sis au lieu-dit « Les Gras Prés », cadastré selon titre et selon extrait récent de matrice cadastrale section A numéro 0052FP0000 pour une contenance de vingt-neuf ares nonante-cinq centiares (29a 95ca) étant le LOT 1D repris en couleur bleu foncé au plan dont question ci-après pour une superficie mesurée de vingt-neuf ares soixante-trois centiares (29a 63ca).

COMMUNE DE TUBIZE – Première division

- Une parcelle de terrain pour une contenance de sept hectares vingt-six ares cinquante-quatre centiares (7ha 26a 54ca), étant les parcelles cadastrées selon titre et actuellement section B numéros 0074GP0000, 074HP0001, 0074/5P0000, 0445M0000, 0445NP0000 et 0445SP0000, étant le LOT 1A repris en couleur bleue au plan dont question ci-après et portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé : 25105 B 446 B P0000 pour une contenance de 72.654 m².

- Une parcelle de terrain pour une contenance de deux hectares soixante-sept ares cinquante-huit centiares (2ha 67a 58ca), étant les parcelles cadastrées actuellement section B numéros 0445LP0000 et 0126A3P0000 partie (cadastrée selon titre 126R sous plus grande contenance), étant le LOT 2 repris en couleur rose au plan dont question ci-après et portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé : 25105 B 446 A P0000 pour une contenance de 26.758 m².

- Une parcelle de terrain pour une contenance de treize hectares vingt-cinq ares septante-deux centiares (13ha 25a 72ca), étant les parcelles cadastrées actuellement section B numéros 0445FP0000, 0445EP0000 partie, 0445HP0000 partie, 0445PP0000 partie et 0088HP0000 partie (cadastrée selon titre 88D sous plus grande contenance), étant le LOT 3 repris en couleur verte au plan dont question ci-après et portant le numéro d'identifiant parcellaire réservé : 25105 B 446 C P0000 pour une contenance de 132.572 m².

Ci-après ensemble qualifiés « le bien » ou « le Terrain ».

Tel au surplus que les lots se trouvent figurés et indiqués au plan de division avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Jean-Michel VANDENBRANDEN, Géomètre-Expert, le 14 janvier 2025 (référence 14-708-PD-31-1) ; lequel plan restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par les parties et le notaire pour faire la loi desdites parties.

Précadastration- Identifiant parcellaire réservé

En vue de l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° du Code des droits d'Enregistrement et de l'article 3.30, §3 du Code civil, les parties déclarent que le plan préventé est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous les numéros 25105/11294 et qu'à leur connaissance le plan n'a pas été modifié.

Revenus cadastraux non indexés pour l'entièreté des parcelles :

50GP0000 : mille six cent nonante euros (€ 1.690,00)

51EP0001 : mille cent vingt-deux euros (€ 1.122,00)

52FP0000 : trois cent nonante et un euros (€ 391,00)

445SP0000 : deux euros (€ 2,00)

445EP0000 : six euros (€ 6,00)

88HP0000 : deux mille cinquante-neuf euros (€ 2.059,00)

445EP0000 : un euro (€ 1,00)

74HP0001 : six cent cinquante-trois euros (€ 653,00)

445HP0000 : vingt-sept euros (€ 27,00)

74GP0000 : vingt-six euros (€ 26,00)

445PP0000 : dix euros (€ 10,00)

445NP0000 : onze euros (€ 11,00)

445MP0000 : deux euros (€ 2,00)

445LP0000 : seize euros (€ 16,00)

74/05P0000 : seize euros (€ 16,00)

126A3P0000 : onze mille trois cent septante-huit euros (€ 11.378,00)

Le Cessionnaire ne demande pas au Cédant d'en faire une description plus précise et complète dans cet acte.

Les indications cadastrales sont données comme simple renseignement.

PRIX – QUITTANCE

(...).

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA CESSIION DE BRANCHE D'ACTIVITES

(...)

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA CESSIION DE BRANCHE D'ACTIVITÉS

La présente cession est faite sous les clauses, charges et conditions générales suivantes.

1. La Société cessionnaire acquiert la propriété de la Branche d'Activité à compter de ce jour. Les sûretés réelles et personnelles, légales ou conventionnelles qui en sont ou en seraient l'accessoire, ne sont pas affectées par la présente opération de cession de branche d'activité, et seront acquises à la Société cessionnaire, à l'égard de la Société cédante, sans obligation de signification, d'endossement ou d'inscription.

2. Les charges et les produits se rattachant à la Branche d'Activité afférents à la période prenant cours à la date de ce jour seront supportés et acquis par la Société cessionnaire, de même que les actifs et passifs acquis ou nés à partir de ce jour et se rattachant à la Branche d'Activité seront acquis ou supportés par la Société cessionnaire.

3. La Société cessionnaire supportera à compter de ce jour tous impôts, taxes, ainsi que toutes les charges quelconques, ordinaires et extraordinaires, qui grèvent ou pourront grever les biens cédés et qui sont inhérents à leur propriété et leur exploitation.

4. La Société cessionnaire, prendra les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société cédante, pour quelque cause que ce soit.

5. A compter de ce jour, la Société cessionnaire sera subrogée dans tous les droits et obligations de la Société cédante quant aux éléments d'actif et de passif repris constituant la Branche d'Activité. La Société cessionnaire sera tenue, à compter de ce jour, d'exécuter tous les engagements et obligations découlant des contrats faisant partie de la Branche d'Activité.

6. La Société cessionnaire remplira toutes les formalités légales éventuelles à l'effet de rendre opposable aux tiers la transmission à son profit des éléments constituant la Branche d'Activité.

Nonobstant la Procédure de Cession de Branche d'Activité (et ses conséquences) appliquée au transfert de Branche d'Activité, dans la mesure où le bénéfice ou la charge de l'un des Contrats Transférés ne peut être effectivement cédé au Cessionnaire qu'avec le consentement préalable exprès de l'autre partie au contrat (par exemple, en raison de l'existence d'une clause de changement de contrôle dans ledit contrat) :

(a) les Parties enverront une lettre de notification à la partie contractante concernée indiquant la cession du Contrat au Cessionnaire et demandant le consentement écrit de la partie contractante à cette cession ainsi que la décharge du Cédant de toute charge au titre du Contrat à compter de la date de ce jour. Le Cédant et le Cessionnaire s'efforceront d'obtenir ce consentement écrit et cette décharge dès que possible après la signature de la présente Convention ; et

(b) jusqu'à ce que la cession effective de ces contrats soit convenue avec la partie contractante, le Cessionnaire devra, pour son propre compte et dans la mesure où les contrats le permettent, exécuter au nom du Cédant (et aux frais du Cessionnaire) toutes les obligations du Cédant en vertu de ces contrats à compter de ce jour et indemniser le Cédant de tous les coûts qui pourraient être encourus par le Cédant à la suite d'un acte, d'une négligence, d'un manquement ou d'une omission de la part du Cessionnaire d'exécuter ou de respecter toute obligation en vertu de ces Contrats.

7. La Société cessionnaire devra exécuter en ce qui concerne la Branche d'Activité cédée, tous traités, marchés, conventions et engagements quelconques conclus par la Société cédante, y compris les contrats intuitu personae et les contrats et engagements quelconques conclus avec le personnel occupé par la Branche d'Activité cédée, tels que ces contrats existent à la date de ce jour.

(...)

DECLARATIONS FINALES

1. Date à partir de laquelle les opérations de la branche d'activités cédée seront considérées du point de vue fiscal et comptable comme accomplies par et pour le compte de la société cessionnaire

Les opérations de la branche d'activités cédée seront considérées du point de vue fiscal et comptable comme accomplies par et pour le compte de la société cessionnaire à la date de la signature du présent acte.

(...)

Pour extrait analytique conforme,
Pierre NICAISE, Notaire associé.

Déposé en même temps : expédition de l'acte.