

Volet B

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

\*19016901\*

DÉPOSE AU GREFFE LE

22 JAN. 2019

Greffes  
TRIBUNAL DE L'ENTREPRISE  
DU HAINAUT DIVISION TOURNAI

N° d'entreprise : 0835 833 063

## Dénomination

(en entier) : **MAG FININVEST**

(en abrégé) :

Forme juridique : **société privée à responsabilité limitée**Adresse complète du siège : **rue Beyaert 75 à 7500 Tournai****Objet de l'acte : fusion par absorption**

D'un acte reçu le 27 décembre 2018 par le notaire Gaëtan QUENON à Tournai (Marquain, en cours d'enregistrement il résulte que l'assemblée générale des associés de la sprl MAG FININVEST a décidé ce qui suit :

## PREMIERE RESOLUTION

Projet de fusion.

Le Président donne lecture du projet de fusion susvanté. L'assemblée générale approuve ce projet à l'unanimité.

## DEUXIEME RESOLUTION

Fusion.

Conformément à ce projet de fusion et sous réserve de la réalisation de la fusion et du transfert, l'assemblée générale décide la fusion par absorption par la présente société de la SPRL SALON LAVOIR VIADUC ayant son siège social à Gaurain-ramecroix, rue de la Providence, 1, société absorbée, par voie de transfert par cette dernière, par suite de sa dissolution sans liquidation, de l'intégralité de son patrimoine (activement et passivement), rien excepté ni réservé, sur base de la société arrêtée au 1er janvier 2018.

Toutes les opérations réalisées par la société absorbée depuis le 1er janvier 2018 seront considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société absorbante, à charge pour cette dernière de payer tout le passif de la société absorbée, d'exécuter tous ses engagements et obligations, de payer et supporter tous les frais, impôts et charges quelconques résultant de la fusion et de la garantir contre toutes actions.

Conformément à l'article 726, §2 du Code des Sociétés, ce transfert ne donne lieu à aucune attribution de parts nouvelles, toutes les actions de la société absorbée étant détenue par la société absorbante.

Mise au vote, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

## TROISIEME RESOLUTION

Description du patrimoine transféré et conditions du transfert.

A l'instant, intervient le gérant de la société absorbée, à savoir Monsieur Esteban DIEZ ANDRES, agissant conformément à la délégation de pouvoirs à lui conférée par l'assemblée générale extraordinaire de la SPRL SALON LAVOIR VIADUC, société absorbée, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire soussigné ce jour, antérieurement aux présentes.

Lequel gérant, après avoir entendu lecture de tout ce qui précède, déclare que dans le patrimoine actif et passif transféré par la sprl SALON LAVOIR VIADUC, à la présente société, se trouvent compris les immeubles suivants :

## VILLE DE TOURNAI, deuxième division

Une maison de commerce avec appartement, sur et avec terrain, sise Chaussée d'Audenarde numéro 9, cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent, section A, numéro 0047P2P0000, d'une contenance de quatre-vingts centiares (80 ca).

Revenu cadastral : mille deux cent dix-neuf euros (1.219,00 €).

## Origine de propriété

Ce bien appartenait à Monsieur Vincent CAUCHY et à la sprl SALON LAVOIR VIADUC pour l'avoir acquis de la société anonyme L IMMOBILIERE A.T.B. aux termes d'un acte reçu par le notaire Emmanuel GHORAIN à Péruwez le 1er décembre 2010.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire JACMIN à Marquain le 21 avril 2017, Monsieur Vincent CAUCHY a cédé ses droits à la sprl SALON LAVOIR VIADUC..

## Situation hypothécaire

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad -- 01/02/2019 -- 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 »).

Le bien est grevé d'une inscription hypothécaire prise au profit de la BNPPARIBASFORTIS pour un montant en principal de 25.000 euros en principal en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné le 21 avril 2017, inscrit au bureau de la sécurité juridique de Tournai sous la référence 42-I-25/04/2017-05378 ainsi que d'un mandat hypothécaire au profit de la même banque pour un montant en principal de 145.000 euros en vertu d'un acte reçu le même jour par le notaire soussigné.

#### Occupation

Les membres de la présente assemblée déclarent être parfaitement informés des conditions d'occupation et de la situation locative des biens immeubles ci-dessus décrits.

#### SITUATION ADMINISTRATIVE

##### Aménagement du territoire et urbanisme

L'associé déclare formellement qu'à sa connaissance le bien apporté ne fait l'objet, actuellement d'aucune mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été signifiée.

En vertu du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, l'associé, ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire soussigné par la ville de Tournai en date du 15 mars 2017 déclare:

1. au sujet de l'affectation et de la destination du bien :

1.1. que le bien est repris:

- au plan de secteur en zone d'habitat.
- que le bien n'est pas repris dans un plan d'expropriation.
- que le bien n'est pas classé et ne figure pas sur une liste de sauvegarde reprenant les biens immobiliers définis au CWATUP.
- que le bien n'a pas fait l'objet d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et les sites.

1.2. que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant à l'article 84 § 2 alinéa 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien à l'exception du permis délivré par le Collège Communal du 24 mai 1996 (dossier 77.985) en vue de réaliser des transformations et d'y installer des machines à laver.

2. En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er, et le cas échéant à l'article 84 § 2 du CWATUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

##### Réquisition d'immeubles désaffectés

Il déclare qu'aucune signification ne lui a été faite par le bourgmestre dont il ressort que le bien cédé aux présentes pourrait tomber sous l'application de l'Arrêté Royal du vingt avril mil neuf cent nonante-trois, concernant le droit de réquisition d'immeubles désaffectés visés dans l'article 134bis de la loi communale.

##### Etat des sols

Les parties sont informées des obligations résultant du décret du cinq décembre deux mille huit sur la gestion des sols, imposant la mention dans tout acte de cession immobilières, des données relatives au bien inscrit dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée. L'article 85, §1er, alinéa 1, 3° du CWATUP, tel que modifié par ce décret, quoique entré en vigueur, ne peut toutefois recevoir pleine application effective tant que la banque de données de l'état des sols n'est pas opérationnel.

En application du Décret wallon, le cédant déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement cédé d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution ;

2. ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens dudit Décret Sols en vigueur en Région wallonne ;

3. qu'aucune étude de sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret Sols n'a été effectuée sur le bien présentement cédé et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

##### Réservoir à mazout

Le notaire instrumentant a attiré l'attention des parties, que dans le cas où il y a, dans le bien cédé, un réservoir à mazout, la législation en Région Wallonne oblige, si ce réservoir est non-accessible (souterrain) et que sa contenance est de trois mille litres (ou plus), de faire tester l'étanchéité du réservoir et que celui-ci devra être équipé d'un système anti-débordement avant le premier janvier deux mille cinq.

Lors d'un test d'étanchéité, une plaquette de contrôle verte sera scellée au réservoir et une attestation de conformité sera délivrée.

##### Inondations – zones à risques

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur l'arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances.

Le cédant déclare qu'à sa connaissance, le bien prédécrit n'est pas situé dans une zone à risque d'inondation.

##### Dossier d'intervention ultérieure

Interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, l'associé a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le 1er mai 2001, aucuns travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs.

Le cessionnaire reconnaît être averti quant à l'obligation de tout maître d'ouvrage d'établir lors de tous travaux prévus par ledit arrêté un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) lequel doit contenir les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage (article 34) et qui comportera au moins :

1. les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;
2. l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de constructions;
3. la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux (article 36).

#### Remises de certificats

L'associé reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes du cédant le certificat de performance énergétique établi par Madame Marie Dumoulin reprenant le code unique 20170222020373.

Il reconnaît également avoir reçu l'exemplaire du contrôle de l'installation électrique domestique pour la partie appartement établi le 16 mars 2017 par ACA lequel précise que l'installation n'est pas conforme. Il déclare avoir été informé de l'obligation lui incombant de remédier aux infractions et de faire constater la conformité dans un délai de 18 mois à dater des présentes

#### CONDITIONS GENERALES DU TRANSFERT

1. La présente société aura la propriété de tous les éléments corporels et incorporels et viendra à tous les droits, contrats, créances et dettes lui transférés par la société absorbée à compter du jour auquel la fusion produit ses effets.

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

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

En conséquence, la société absorbante acquittera en lieu et place de la société absorbée tout le passif se rapportant à l'apport qui lui sera fait; elle assurera notamment le paiement des intérêts et le remboursement de toutes dettes et emprunts contractés et apportés par la société absorbée, le tout aux échéances convenues entre cette dernière et ses créanciers.

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

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

La présente société devra respecter les baux qui pourraient exister, comme la société absorbée était tenue de le faire.

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

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

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

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

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

7. Impôts sur les revenus : le présent apport ne bénéficiera pas des dispositions de l'article 442bis du Code des Impôts sur les Revenus, de telle sorte que la société absorbante serait responsable du paiement des dettes fiscales éventuelles de la société absorbée.

8. Les immeubles sont transférés dans l'état où ils se trouvent, avec toutes les servitudes qui peuvent les avantager ou les grever et sans recours contre la société absorbée et sans aucune garantie de sa part à raison soit de ces servitudes, soit de mauvais état des bâtiments et constructions, soit de vices cachés.

En ce qui concerne les servitudes actives et passives provenant du titre de propriété de l'immeuble transféré, la présente société s'en réfère aux stipulations y relatives énoncées dans ledit titre, dont elle déclare avoir parfaite connaissance et dispenser le notaire soussigné de les reproduire aux présentes. La présente société est expressément subrogée dans tous les droits et obligations découlant de ces stipulations.

9. La contenance exprimée n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, même si elle dépasse un/vingtième, fera profit ou perte pour la société absorbante.

10. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simples renseignements et la société absorbante ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

11. La société absorbante, bénéficiaire de ce transfert, devra respecter les baux qui pourraient exister, comme la société absorbée était tenue de le faire, et s'entendre directement avec les occupants pour tout ce qui concerne le mode et les conditions de leur occupation et les objets qu'ils justifieraient leur appartenir, le tout sans aucune intervention de la société absorbée ni recours contre elle.

En outre, le présent transfert est fait à charge, pour la société absorbante de :

- supporter tout le passif de la société vers les tiers, d'exécuter tous les engagements et obligations de la société absorbée.

- respecter et exécuter tous accords ou engagements que la société absorbée aurait pu conclure soit avec tous tiers, soit avec son personnel, sa direction, ses employés ou ouvriers, ainsi que tous autres accords ou engagements l'obligeant à quelque titre que ce soit ;

- supporter tous impôts, taxes, contributions, primes et cotisations d'assurance, généralement, toutes les charges ordinaires ou extraordinaires qui grèvent ou pourraient grever les biens transférés.

Mise au vote, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### QUATRIEME RESOLUTION

##### Modification aux statuts

La présente fusion ne donne pas lieu à une extension de l'objet social de la société absorbante.

Mise au vote, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### CINQUIEME RESOLUTION

Le gérant de la SPRL SALON LAVOIR VIADUC, et tous les membres de l'assemblée requièrent le notaire soussigné de constater que, suite aux décisions concordantes intervenues au sein des sociétés concernées par la fusion, la fusion desdites sociétés est réalisée et qu'en conséquence :

- la SPRL SALON LAVOIR VIADUC a cessé d'exister;

- l'ensemble du patrimoine actif et passif de la SPRL SALON LAVOIR VIADUC est transféré à la SPRL MAGFININVEST.

#### SIXIEME RESOLUTION

L'assemblée confère tous pouvoirs aux gérants de la SPRL MAG FININVEST, à savoir Monsieur Esteban DIEZ ANDRES précité, pour l'exécution des résolutions prises sur les objets qui précèdent et pour remplir les formalités subséquentes à la fusion.

Mise au vote, cette résolution est adoptée à l'unanimité

Déposé en même temps que les présentes  
expédition de l'acte

signé par le notaire Gaëtan QUENON à Marquain.