

**AALTIMMO 2**

**Société civile immobilière  
Au capital de 5 210 300 Euros  
Siège Social : 801, Avenue des Champs Blancs – Bâtiment C  
35510 CESSON-SEVIGNE  
914 411 012 RCS RENNES**

**STATUTS**

**Mise à jour – Procès-verbal d'Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2024**

« *Certifié conforme* »

Signé par Alexandre ANDRE  
Le 23/09/24

ID: tx\_wxDz7Q2rgWZ7

Signed with  
**Universign**

## **ARTICLE 1er - FORME**

Il existe, entre les propriétaires des parts ci-après dénombrées, une société civile régie par les dispositions légales ou réglementaires applicables aux sociétés civiles sans statut légal particulier et par les présents statuts. Il est précisé, en tant que de besoin, que la société civile ainsi constitué n'est pas et n'entend pas adopter le fonctionnement d'un Autre FIA au sens de l'article L. 214-24 III du Code monétaire et financier.

La société a été constituée par acte établi sous seing privé à RENNES le 3 juin 2022.

## **ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination sociale est **AALTIMMO 2**.

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie des mots « société civile » et de l'indication du capital social.

## **ARTICLE 3 - OBJET**

La société a pour objet :

- L'acquisition, la location, l'exploitation uniquement des ensembles immobiliers suivants :
  - Locaux d'activité et de bureaux sis à Pontivy (56300) – 22 rue Colbert,
  - Locaux de bureaux sis à Brest (29200) - 10 rue Hubertine Auclert,
  - Locaux d'activité et de bureaux sis à Miniac-Morvan (56300) – ZA Actipole, Chemin des Noës,
  - Locaux d'activité et de bureaux sis à Lagarrigue (81090) – ZA Fangas, Avenue Jean Jaurès,
- de gérer et exploiter par bail, location ou autrement, les immeubles susvisés.

Et généralement de réaliser toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Dans ce cadre, la société pourra être amenée à donner toute garantie et notamment des garanties hypothécaires à la condition expresse qu'elle y ait un intérêt et plus généralement, elle pourra réaliser toutes opérations, notamment financières se rattachant, directement ou indirectement à l'activité ci-dessus décrite ou susceptible d'en faciliter la réalisation pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

#### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé :

**801, Avenue des Champs Blancs  
Bâtiment C  
35510 CESSON-SEVIGNE**

#### ARTICLE 5 - DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la société est de **99 années**, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Cette durée peut être prorogée par décision prise par les associés à la majorité prévue pour la modification des statuts.

#### ARTICLE 6 – FORMATION DU CAPITAL SOCIAL

##### I/ Lors de la constitution de la Société

Lors de la constitution de la Société, il a été fait à la Société les apports en numéraires suivants, savoir :

##### **La SAS « AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT », (850 614 223 RCS RENNES)**

Une somme de deux cent quatre-vingt-dix euros  
Par apport en numéraire,  
ci ..... 290,00 €

##### **La SAS « MATFAIR », (849 245 535 RCS RENNES)**

Une somme de dix euros  
Par apport en numéraire,  
ci .....10,00 €

**soit au total une somme en numéraire .....300,00 €**

##### II/ A la faveur d'une augmentation de capital en date du 28 octobre 2022

Aux termes d'un acte reçu par Maître Raymond-Xavier BOURGES, notaire associé à RENNES, en date du 28 octobre 2022, les apports en numéraires suivants ont été réalisés :

- La Société à responsabilité limitée « **EURADEX** » (RCS LE MANS 497 819 896) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « **JJF** » (RCS LAVAL 751 736 513) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),

- La Société civile « **SCI ITHAQUE** » (RCS MULHOUSE 482 836 343) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « **AXCELICE** » (RCS SAINT MALO 811 408 954) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société civile « **LA VILLE HELLIO** » (RCS SAINT BRIEUC 914 879 085) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société par actions simplifiée « **INNAX** » (RCS NANTERRE 810 788 430) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société civile « **ENEZ VEUR** » (RCS RENNES 909 932 972) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société par actions simplifiée « **B.G INVESTISSEMENT** » (RCS RENNES 914 663 158) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société civile « **KLEG** » (RCS VERSAILLES 909 738 270) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €),
- La Société civile immobilière « **SCI DE KERMESTR 2** » (RCS RENNES 800 882 573) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « **A L H L** » (RCS RENNES 793 927 617) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société civile « **PHARE** » (RCS RENNES 914 222 963) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société civile « **FIPC** » (RCS RENNES 792 536 021) a effectué un apport en numéraire d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €),

### III/ A la faveur d'une augmentation de capital en date du 9 février 2023

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LATRILLE, notaire associé à RENNES, en date du 9 février 2023, les apports en numéraires suivants ont été réalisés :

- La Société civile « **CBG HOLDING** » (RCS RENNES 820 582 401) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €),

- La Société civile « SCI EB IMMOBILIER » (RCS BOULOGNE SUR MER 499 110 864) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « RG » (RCS SAINT MALO 811 409 317) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « NTH » (RCS LE MANS 820 625 986) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société civile « PATRIFINANCE » (RCS RENNES 812 930 568) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « FCS » (RCS QUIMPER 799 056 049) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « HIBISCUS » (RCS RENNES 830 723 045) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société par actions simplifiée « LP INVESTISSEMENT » (RCS SAINT MALO 478 816 671) a effectué un apport en numéraire d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 €),
- La Société civile « SAGEAIS » (RCS SAINT BRIEUC 918 132 440) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « SARL TRIFARD » (RCS SAINT BRIEUC 491 926 655) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société civile immobilière « CESAR » (RCS TOULON 831 155 585) a effectué un apport en numéraire d'un montant de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €),
- Monsieur Philippe TARDIF a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- Monsieur et Madame Pierre et Bénédicte LATOURRETTE ont effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- Monsieur Bruno QUENTIN de COUPIGNY a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),

- La Société civile « NG PARTNERS » (RCS PARIS 901 853 457) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « FERNANDES INVESTIS » (RCS NANTERRE 851 155 739) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « CLLEX BOX » (RCS RENNES 789 976 636) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société civile immobilière « SCI KBRM TEXIER » (RCS RENNES 508 179 769) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société civile immobilière « TOUESSROK » (RCS LAVAL 880 635 123) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « LD INVEST » (RCS RENNES 850 252 453) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société par actions simplifiée « TARANIS » (RCS RENNES 912 736 956) a effectué un apport en numéraire d'un montant de TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 €),
- Monsieur Benoît VERCOUTERE » a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société par actions simplifiée « AIPF-ACTION, INFORMATION, PREVENTION, FORMATION » (RCS NANTERRE 524 407 491) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société civile immobilière « AAE ARMOR AVENIR ENVIRONNEMENT » (RCS SAINT BRIEUC 505 114 181) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « **MONTAIGNE HOLDING** » (RCS ANGERS 827 736 877) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT MILLE EUROS (100.000,00 €),

IV/ A la faveur d'une augmentation de capital en date du 24 mai 2023

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LATRILLE, notaire associé à RENNES, en date du 24 mai 2023, les apports en numéraires suivants ont été réalisés :

- La Société civile « FINANCIERE QUERE » (RCS NANTERRE 828 655 365) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),
- La Société civile « SCI MELARO » (RCS SAINT MALO 482 982 980) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €),

## **ARTICLE 7 – MONTANT DU CAPITAL - PARTS SOCIALES**

### **TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de **CINQ MILLIONS DEUX CENT DIX MILLE TROIS CENTS EUROS (5.210.300,00 €)**.

### **CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de **CINQ MILLIONS DEUX CENT DIX MILLE TROIS CENTS EUROS (5.210.300,00 €)**.

Il est divisé en **CINQ CENT VINGT-ET-UN MILLE TRENTE (521.030) parts sociales** de **DIX EUROS (10,00 €)** de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 521.030, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- **La SAS « AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT », (RCS RENNES 850 614 223)**

A concurrence de VINGT-NEUF parts sociales

Numérotées de 1 à 29

Ci.....29 parts

- **La SAS « MATFAIR », (RCS RENNES 849 245 535)**

A concurrence d'UNE part sociale

Numérotée 30,

Ci.....1 part

- **La SARL « EURAUDEX », (RCS LE MANS 497 819 896)**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 31 à 15.030

Ci.....15.000 parts

- **La SARL « JJF », (RCS LAVAL 751 736 513)**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 15.031 à 30.030

Ci.....15.000 parts

- **La SC « SCI ITHAQUE », (RCS MULHOUSE 482 836 343)**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 30.031 à 45.030

Ci.....15.000 parts

- **La SARL « AXCELICE », (RCS SAINT MALO 811 408 954)**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 45.031 à 60.030

Ci.....15.000 parts

- **La SC « LA VILLE HELLIO », (RCS SAINT BRIEUC 914 879 085)**

A concurrence de DIX MILLE parts sociales

Numérotées de 60.031 à 70.030

Ci.....10.000 parts

- **La SAS « INNAX », (RCS NANTERRE 810 788 430)**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 70.031 à 85.030

Ci.....15.000 parts

- **La SC « ENEZ VEUR », (RCS RENNES 909 932 972)**

A concurrence de DIX MILLE parts sociales

Numérotées de 85.031 à 95.030

Ci.....10.000 parts

- **La SAS « B.G INVESTISSEMENT », (RCS RENNES 914 663 158)**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 95.031 à 110.030

Ci.....15.000 parts

- **La SC « KLEG », (RCS VERSAILLES 909 738 270)**

A concurrence de CINQ MILLE parts sociales

Numérotées de 110.031 à 115.030

Ci.....5.000 parts

- **La SC « CBG HOLDING », (RCS RENNES 820 582 401)**

A concurrence de CINQ MILLE parts sociales

Numérotées de 115.031 à 120.030

Ci.....5.000 parts

- **La SCI « SCI DE KERMESTR 2 », (RCS RENNES 800 882 573)**

A concurrence de DIX MILLE parts sociales

Numérotées de 120.031 à 130.030

Ci.....10.000 parts

- **La SARL « A L H L », (RCS RENNES 793 927 617)**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 130.031 à 145.030

Ci.....15.000 parts

- **La SC « PHARE », (RCS RENNES 914 222 963)**

A concurrence de DIX MILLE parts sociales

Numérotées de 145.031 à 155.030

Ci.....10.000 parts

- **La SC « FIPC », (RCS RENNES 792 536 021)**  
A concurrence de VINGT MILLE parts sociales  
Numérotées de 155.031 à 175.030  
Ci.....20.000 parts
- **La SC « SCI EB IMMOBILIER », (RCS BOULOGNE SUR MER 499 110 864)**  
A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales  
Numérotées de 175.031 à 190.030  
Ci.....15.000 parts
- **La SARL « RG », (RCS SAINT MALO 811 409 317)**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 190.031 à 200.030  
Ci.....10.000 parts
- **La SARL « NTH », (RCS LE MANS 820 625 986)**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 200.031 à 210.030  
Ci.....10.000 parts
- **La SC « PATRIFINANCE », (RCS RENNES 812 930 568)**  
A concurrence de ONZE MILLE parts sociales  
Numérotées de 210.031 à 221.030  
Ci.....11.000 parts
- **La SARL « FCS », (RCS QUIMPER 799 056 049)**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 221.031 à 231.030  
Ci.....10.000 parts
- **La SARL « HIBISCUS », (RCS RENNES 830 723 045)**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 231.031 à 241.030  
Ci.....10.000 parts
- **La SAS « LP INVESTISSEMENT », (RCS SAINT MALO 478 816 671)**  
A concurrence de VINGT MILLE parts sociales  
Numérotées de 241.031 à 261.030  
Ci.....20.000 parts
- **La SC « SAGEAIS », (RCS SAINT BRIEUC 918 132 440)**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 261.031 à 271.030  
Ci.....10.000 parts
- **La SARL « SARL TRIFARD », (RCS SAINT BRIEUC 491 926 655)**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 271.031 à 281.030  
Ci.....10.000 parts

- **La SCI « CESAR », (RCS TOULON 831 155 585)**  
A concurrence de TRENTE MILLE parts sociales  
Numérotées de 281.031 à 311.030  
Ci.....30.000 parts
- **Monsieur Philippe TARDIF**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 311.031 à 321.030  
Ci.....10.000 parts
- **Monsieur et Madame Pierre et Bénédicte LATOURRETTE,**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 321.031 à 331.030  
Ci.....10.000 parts
- **Monsieur Bruno QUENTIN de COUPIGNY**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 331.031 à 341.030  
Ci.....10.000 parts
- **La SC « NG PARTNERS », (RCS PARIS 901 853 457)**  
A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales  
Numérotées de 341.031 à 356.030  
Ci.....15.000 parts
- **La SARL « FERNANDES INVESTIS », (RCS NANTERRE 851 155 739)**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 356.031 à 366.030  
Ci.....10.000 parts
- **La SARL « CLLEX BOX », (RCS RENNES 789 976 636)**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 366.031 à 376.030  
Ci.....10.000 parts
- **La SCI « SCI KBRM TEXIER », (RCS RENNES 508 179 769)**  
A concurrence de DIX MILLE parts sociales  
Numérotées de 376.031 à 386.030  
Ci.....10.000 parts
- **La SCI « TOUESSROK », (RCS LAVAL 880 635 123)**  
A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales  
Numérotées de 386.031 à 401.030  
Ci.....15.000 parts
- **La SARL « LD INVEST », (RCS RENNES 850 252 453)**  
A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales  
Numérotées de 401.031 à 416.030  
Ci.....15.000 parts

- **La SAS « TARANIS », (RCS RENNES 912 736 956)**

A concurrence de TRENTE MILLE parts sociales

Numérotées de 416.031 à 446.030

Ci.....30.000 parts

- **Monsieur Benoît VERCOUTERE,**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 446.031 à 461.030

Ci.....15.000 parts

- **La SAS « AIPF - ACTION, INFORMATION, PREVENTION, FORMATION », (RCS NANTERRE 524 407 491)**

A concurrence de DIX MILLE parts sociales

Numérotées de 461.031 à 471.030

Ci.....10.000 parts

- **La SC « FINANCIERE QUERE », (RCS NANTERRE 828 655 365)**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 471.031 à 486.030

Ci.....15.000 parts

- **La SCI « AAE ARMOR AVENIR ENVIRONNEMENT », (RCS SAINT BRIEUC 505 114 181)**

A concurrence de DIX MILLE parts sociales

Numérotées de 486.031 à 496.030

Ci.....10.000 parts

- **La SARL « MONTAIGNE HOLDING », (RCS ANGERS 827 736 877)**

A concurrence de DIX MILLE parts sociales

Numérotées de 496.031 à 506.030

Ci.....10.000 parts

- **La SC « SCI MELARO », (RCS SAINT MALO 482 982 980)**

A concurrence de QUINZE MILLE parts sociales

Numérotées de 506.031 à 521.030

Ci.....15.000 parts

**TOTAL COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL..... 521.030 parts**

## **ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL - ROMPUS**

Le capital peut être augmenté ou réduit par décision des associés prise à la majorité prévue pour modifier les statuts.

Lorsque l'augmentation de capital a pour effet de faire entrer dans la société un nouvel associé, celui-ci doit être agréé aux mêmes conditions que celles précisées à l'article 12 pour un cessionnaire de parts qui ne serait pas déjà associé.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Les augmentations du capital par attribution de parts gratuites comme les réductions de capital par diminution du nombre de parts peuvent toujours être réalisées malgré l'existence de rompus, les associés devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits pour obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts.

#### **ARTICLE 9 – REPRESENTATION DES PARTS**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

#### **ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Chaque part donne le droit de participer aux décisions collectives et d'y exprimer tous votes, elle donne droit à une voix.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et qui, en cas de désaccord, est désigné en justice.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire non soumis à agrément compte comme associé. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois. Ces dispositions sont applicables à chaque nu-propriétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

Le droit de vote appartient, pour les parts dont la propriété est démembrée, au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier, sans préjudice du droit reconnu au nu-propriétaire de participer à toutes les décisions collectives.

#### **ARTICLE 11 – FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DE PARTS**

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par transfert sur les registres de la société. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et sa publicité par dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés.

## ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES PARTS - AGREMENT

1. Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés. Cette disposition vise toutes transmissions entre vifs à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales et qu'elles interviennent entre associés, au profit d'un conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant ainsi qu'en faveur de tout tiers étranger à la société.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés. La gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Chacun d'eux, dont le cessionnaire non agréé s'il a la qualité d'associé, peut demander d'acquérir ces parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions ci-dessus sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, doit être agréé à l'unanimité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant

connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

2. Les transmissions de parts ayant leur origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé y compris en cas de fusion, de scission ou de dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main sont soumises à agrément dans les conditions prévues au paragraphe 1 du présent article.

3. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement donnant lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour leur agrément à une cession de parts. La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire ou de l'attributaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente ou l'attribution, aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente ou de l'attribution. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie. Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée ou l'attribution, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

4. En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute. Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé. Tous autres héritiers, conjoint ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de tous les associés survivants. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier, ayant droit ou conjoint, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, ils doivent désigner un mandataire commun.

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention essentielle entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu d'ouverture de la succession pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la société.

Lorsque les droits hérités sont divis, la société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

La valeur des droits sociaux payée au conjoint, aux héritiers et ayants droit qui ne deviennent pas associés, soit par les nouveaux titulaires des parts sociales soit par la société si celle-ci les a rachetées pour les annuler, est déterminée au jour du décès. En cas de contestation, l'évaluation est faite conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Le conjoint, les héritiers et ayants droit non agréés ne peuvent déclarer renoncer à leur projet de partage pour écarter ou retarder l'achat ou le rachat des parts de leur auteur.

5. En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers doivent être agréés conformément aux dispositions du paragraphe 4, ci-dessus, à moins qu'ils n'aient déjà la qualité d'associé.

Il en est de même pour les héritiers si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté, de conserver la totalité des parts inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est agréé à l'unanimité des associés, la procédure d'agrément étant soumise aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus. Toutefois, à défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'une priorité d'achat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

6. Si, durant la communauté de biens existant entre deux époux, le conjoint de l'époux associé notifie son intention d'être personnellement associé, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition de parts effectué par son conjoint associé, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, il doit être agréé par une décision prise à l'unanimité des associés autres que son époux qui ne participe pas au vote.

7. Le projet de cession de parts ou de nantissement en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiés par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il résulte d'un acte sous seing privé et s'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement des parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.

Les décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice. L'urgence justifie en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

### **ARTICLE 13 – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Un associé ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Toutefois, ce retrait peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation, cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent à l'unanimité décider la dissolution anticipée de la société.

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire d'un associé, et à moins que les autres ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions fixées par la loi, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé.

### **ARTICLE 14 - GERANCE DE LA SOCIETE**

#### **14-1 Nomination**

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

## **14-2 Révocation - démission**

Les gérants, quels qu'ils soient, sont révocables par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

La révocation d'un gérant, quel qu'il soit, n'entraîne pas la dissolution de la société.

La révocation d'un gérant s'il est associé ne lui ouvre pas droit à retrait sauf à appliquer les dispositions statutaires.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de trois mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur sa démission et la nomination d'un nouveau gérant.

## **14 – 3 Rémunération**

Les gérants peuvent percevoir une rémunération de leurs fonctions, fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions que la décision qui les nomme. Ils ont droit, sur justification, au remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs fonctions.

## **14 – 4 Conventions réglementées conclues avec un gérant**

Si les conditions prévues par les dispositions légales sont réunies, les conventions réglementées intéressant le gérant font l'objet d'un rapport spécial, les associés statuent sur ce rapport.

## **ARTICLE 14 BIS – POUVOIRS DES GERANTS**

### **14 bis - 1 Pouvoirs des gérants dans les rapports avec les tiers**

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par tous les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient séparément les mêmes pouvoirs que s'il avait été gérant unique.

Néanmoins, toute décision de gestion courante ayant une conséquence financière pour la société devra faire l'objet d'une information préalable réalisée par tout moyen. Chacun des gérants conserve son droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

En cas d'opposition, l'opération ne pourra être réalisée sans y être autorisée par plus de la moitié des gérants. A défaut d'accord entre les gérants, l'assemblée générale extraordinaire des associés, statuant à la majorité des deux tiers des parts sociales, devra être réunie aux fins de délibérer sur la réalisation de l'opération.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

#### **14 bis -2 Pouvoirs des gérants dans les rapports entre associés**

##### **Pouvoirs généraux**

Dans les rapports entre les associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient séparément les mêmes pouvoirs que s'il avait été gérant unique, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, il est convenu que le ou les gérants ne pourraient, sans y être autorisés par une décision des associés à l'unanimité :

- Vendre des biens ou droits immobiliers
- Hypothéquer des biens de la société,
- Prendre une participation dans toute société, accroître, diminuer, aliéner des participations existantes,
- Emprunter sous quelque forme que ce soit,
- Résilier le contrat de gestion de l'immeuble composant l'actif de la société et/ou le contrat de mission comptable,
- Dénoncer/renouveler le bail en cours.
- Conclure un bail de quelque nature que ce soit, en cas de vacance locative,
- Décider la réalisation de travaux sur l'immeuble, déjà bâti et achevé, dont le coût serait supérieur ou égal à 10 000,00 € HT.

##### **Pouvoirs du gérant en cas d'inoccupation du local**

Pour le cas où le bail portant sur le ou les immeubles parviendrait à échéance, sans que le locataire ne veuille renouveler le bail, le gérant missionnera deux agences immobilières spécialisées en immobilier d'entreprise, présentant toute garantie d'impartialité, afin de procéder à une évaluation du prix de vente. En cas de désaccord entre les agences missionnées ou impossibilité de fixer le prix de vente, un expert immobilier dépendant du tribunal du ressort territorial de l'immeuble, serait désigné par la gérance afin de procéder à ladite évaluation.

La vente de l'immeuble ainsi que le montant de la vente seront ensuite soumis à une décision des associés prise à l'unanimité.

Dans l'hypothèse d'une acceptation par l'assemblée, un mandat sera donné à toute agence au choix du gérant en vue de procéder à la cession de l'immeuble, moyennant le prix convenu par les associés.

A défaut de cession de l'immeuble dans un délai de trois mois suivant la mise en vente, la gérance convoquera une nouvelle assemblée générale chargée de délibérer sur une modification du prix de vente aux mêmes conditions d'unanimité.

#### **14 bis -3 Responsabilité des gérants**

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et de la Société. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la répartition du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités solidaires que la personne morale.

#### **ARTICLE 15 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Tout associé peut se faire représenter à une assemblée par son conjoint ou un autre associé.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance. Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée est présidée par un gérant ou, le cas échéant, par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents qui doivent lui être adressés pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

En aucun cas, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

## **ARTICLE 16 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le **1<sup>er</sup> janvier** et se termine le **31 décembre** de chaque année.

## **ARTICLE 17 - REDDITION ANNUELLE DE COMPTE**

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

A cet effet, elle établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicables dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

S'il y a lieu, la gérance doit également établir le rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article 14.

La société est tenue de nommer un commissaire aux comptes lorsque les critères prévus par la loi sont réunis.

## **ARTICLE 18 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Après constatation d'un bénéfice distribuable, les associés sur la proposition de la gérance, déterminent la part attribuée à titre de dividende, le solde étant reporté à nouveau ou affecté à tous postes de réserves.

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

## **ARTICLE 19 - LIQUIDATION - PARTAGE**

La dissolution met fin aux fonctions des gérants. Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser l'actif social, payer le passif et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions ci-dessous concernant la reprise d'un apport en nature.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Lorsque la dissolution est prononcée par l'associé unique, si celui-ci est une personne morale, elle entraîne à son profit la transmission universelle du patrimoine de la société, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

## **ARTICLE 20 – NOMINATION DU PREMIER GERANT**

Le premier gérant de la société est :  
la société **AALTO REAL ESTATE INVESTEMENT MANAGEMENT**  
société par actions simplifiée au capital de 400.000 €uros  
Dont le siège social est à CESSON SEVIGNE (35510) – 11 rue de la Frébardièrè,  
Immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro 850.614.223,  
représentée par son Président, Monsieur Alexandre André,  
qui déclare accepter cette fonction.

Il est nommé pour une durée illimitée.

Il est tenu de consacrer tout le temps nécessaire aux affaires sociales.

## **ARTICLE 21 - PERSONNES INTERVENANT A L'ACTE CONSTITUTIF**

**La société AALTO REAL ESTATE INVESTEMENT MANAGEMENT**  
société par actions simplifiée au capital de 400.000 €uros Dont le siège social est à CESSON SEVIGNE (35510) – 11 rue de la Frébardièrè,  
Immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro 850.614.223  
Représentée par Monsieur Alexandre ANDRE, co-gérant ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**La société MATFAIR**  
Société par actions simplifiée au capital de 850.000,00 €uros  
Dont le siège social est à CESSON SEVIGNE (35510) – 11 rue de la Frébardièrè, CA de la Frébardièrè, ZI Sud Est,  
Immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro 849 245 535,  
Représentée par Monsieur Alexandre ANDRE, Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

## **ARTICLE 22 – APPORTS A LA SOCIETE**

Chaque associé fait apport en capital à la société, savoir :

- La société **AALTO REAL ESTATE INVESTEMENT MANAGEMENT** une somme de DEUX CENT QUATRE VINGT DIX (290) euros.
- La société **MATFAIR** une somme de DIX (10) euros.

Les apports seront libérés au fur et à mesure des besoins de la société sur demande de la gérance aux dates qu'elle fixera. La libération pourra être faite par compensation avec une créance liquide et exigible sur la société.

**ARTICLE 23 - PREMIER EXERCICE SOCIAL - PERSONNALITE MORALE – PERIODE DE FORMATION**

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Le premier exercice social sera clos le **31 décembre 2023**.

Les actes souscrits pour son compte, pendant la période de formation et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

L'état des actes accomplis à ce jour avec indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la société a été présenté aux associés. Cet état est annexé aux présents statuts.

En outre, la gérance est immédiatement habilitée à passer, les actes entrant statutairement dans ses pouvoirs. Ces actes seront repris par la société et réputés avoir été faits par elle dès l'origine après leur approbation par les associés aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, postérieurement à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

**ARTICLE 24 – PUBLICITE – POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance, avec faculté de substitution, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi, et spécialement à la société AALTO REIM, gérante, représentée par Monsieur Alexandre ANDRE, à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.