

AALTIMMO 7

**Société civile immobilière
au capital de 3 322 euros
Siège social : 801 Avenue des Champs Blancs, Bâtiment C
35510 CESSON SEVIGNE
980 979 058 RCS RENNES**

PROCES-VERBAL DE LA GERANCE EN DATE DU 23/06/2025 SUITE A CONSULTATION ECRITE PORTANT SUR L'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024 ET SUR LES MODIFICATIONS STATUTAIRES

L'an deux mille vingt-cinq,
Le 24 juin,
A 10 heures 30,

Par correspondance en date du 16/05/2025, la gérance a sollicité chacun des associés dans le cadre d'une consultation écrite conformément aux dispositions de l'article 38 des statuts.

Ladite consultation écrite portait sur :

Ordre du jour ordinaire :

- lecture du rapport de la gérance sur l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et sur les conventions réglementées,
- approbation des comptes et quitus à la gérance,
- affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- approbation des conventions réglementées,
- pouvoirs.

Ordre du jour extraordinaire :

- modification des règles de quorum et majorité et modification corrélative des articles 8.1, 8.3, 12.6 (c) et (f ii), 12.7 (a) et (d), 13.1, 15.4 (c) et (d), 17.2, 17.3, 17.4 des statuts ;
- pouvoir à conférer.

La gérance rappelle que pour être adoptée :

Quorum :

- Les associés présents ou représentés doivent détenir plus de 80% du capital social et des droits de vote ;

Majorité :

- les résolutions relatives à l'approbation des comptes sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales et des droits de vote ;
- les résolutions de nature ordinaire sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales et des droits de vote ;
- les résolutions de nature extraordinaire sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus des 3/5ème des parts sociales et des droits de vote ;
- les décisions collectives de nature spéciale (*toute modification des statuts de la société*) sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de 80% du capital et des droits de vote.

Aussi, la gérance a établi le présent procès-verbal duquel il résulte ce qui suit :

Ordre du jour ordinaire :

PREMIERE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale des associés, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et des comptes annexés sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes dudit exercice tels qu'ils leur ont été présentés par la gérance à laquelle elle donne quitus de sa gestion.

Cette résolution est adoptée par 232 voix ayant voté pour, 0 voix ayant voté contre et 0 voix s'étant abstenues.

DEUXIEME RÉOLUTION

Conformément à la proposition de la gérance, l'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 font apparaître un bénéfice de 31 244 euros, qu'elle décide d'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	31 244 euros
------------------------	--------------

En totalité au compte « **report à nouveau** » qui s'élève ainsi à -131 098 euros.

Cette résolution est adoptée par 232 voix ayant voté pour, 0 voix ayant voté contre et 0 voix s'étant abstenues.

TROISIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de la gérance sur les conventions réglementées intervenues au cours de l'exercice, et statuant en application de l'article L 612.5 du Code de commerce, décide d'approuver l'ensemble de ces conventions.

Cette résolution est adoptée par 232 voix ayant voté pour, 0 voix ayant voté contre et 0 voix s'étant abstenues.

QUATRIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée par 232 voix ayant voté pour, 0 voix ayant voté contre et 0 voix s'étant abstenues.

Ordre du jour extraordinaire

CINQUIEME RÉOLUTION

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée Générale décide de modifier les règles de majorité et de quorum pour l'ensemble des décisions nécessitant l'unanimité et un quorum, lesquelles seront désormais approuvées à la majorité au moins des deux tiers des parts sociales sans quorum.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier corrélativement les articles 8.1, 8.3, 12.6 (c) et (f ii), 12.7 (a) et (d), 13.1, 15.4 (c) et (d), 17.2, 17.3, 17.4 des statuts, à savoir :

« 8.1 Le capital peut être augmenté ou réduit par décision des associés pris à la majorité des deux tiers au moins des parts sociales.

.....

8.3 Agrément d'un nouvel associé

Lorsque l'augmentation de capital a pour effet de faire entrer dans la société un nouvel associé, celui-ci doit être agréé à la majorité des deux tiers au moins des parts sociales.

.....

12.6 Procédure d'agrément

(c) Dans le délai de soixante (60) jours à compter de la réception de la Notification Initiale, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur l'agrément ou le refus d'agrément de la Cession. Cet agrément est donné par les associés réunissant au moins les deux tiers des parts sociales.

(f) ii à défaut de réception dans le délai indiqué de Notification de Rachat portant sur la totalité des Parts Cédées, la société peut faire acquérir les Parts Cédées par un tiers, préalablement agréé par les associés à la majorité des deux tiers au moins des parts sociales.

.....

12.7 Nantissement de Parts

- a) Tout associé peut obtenir le consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour leur agrément à une Cession de Parts, c'est-à-dire à la majorité des deux tiers au moins des parts sociales.*

.....

d) 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 la majorité au moins des deux tiers des parts sociales, 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.

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 la majorité des deux tiers au moins des parts sociales.

13.1 Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après décision des associés prise à la majorité des deux tiers au moins des parts sociales ; l'associé retrayant prenant part au vote et l'assemblée se prononçant, le cas échéant, sur la faculté de la société de racheter tout ou partie des parts sociales concernées en l'absence d'offre de rachat notifiée par les associés portant sur la totalité des parts (avec application de la procédure de préemption visée ci-dessus et absence d'application de la procédure d'agrément). Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

(c) Dans les rapports entre 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 réunissant la majorité des deux tiers au moins des parts sociales :

- acquérir, mettre en location ou vendre des biens et droits immobiliers autres que ceux décrits précisément à l'article 2 des présents statuts relatifs à l'objet social ;
- affecter ou hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de la société, sous réserve des opérations décrites à l'article 2 des présents statuts relatifs à l'objet social ;
- emprunter sous quelque forme que ce soit ;
- prendre une participation dans toute société, accroître, diminuer, aliéner des participations existantes,
- négociation, conclusion, modification et résiliation du mandat de gestion locative portant sur les biens et droits immobiliers décrits à l'article 2 des présents statuts relatifs à l'objet social ;
- négociation, conclusion, renouvellement résiliation de tout contrat de bail portant sur les biens et droits immobiliers décrits à l'article 2 des présents statuts relatifs à l'objet social ;
- négociation, conclusion, modification et résiliation de tout contrat de promotion immobilière, portant sur les biens et droits immobiliers décrits à l'article 2 des présents statuts relatifs à l'objet social ;
- négociation, conclusion, modification et résiliation de tout mandat de recherche de locataires, portant sur les biens et droits immobiliers décrits à l'article 2 des présents statuts relatifs à l'objet social.
- conclure un Bail de quelque nature que ce soit, en cas de vacance locative ;
- Décider la réalisation des travaux sur l'immeuble, déjà bâti et achevé, dont le coût serait supérieur ou égal à 10.000,00 € HT.

Une autorisation préalable des associés dans les conditions prévues pour les décisions spéciales devra également être obtenue par la gérance à l'effet de céder les biens et droits immobiliers visés à l'article 2 des présents statuts. Au titre d'une telle décision, les associés seront également appelés à se prononcer sur la dissolution de la société.

(d) Pouvoir du Gérant en cas d'inoccupation du local

Pour le cas où le bail sur le ou les immeubles parviendrait à échéance, sans que le locataire ne veuille renouveler le bail, le gérant missionnera deux agences immobilière 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 sera 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 la majorité des deux tiers au moins des parts sociales. Dans l'hypothèse d'une acceptation par l'assemblée, un mandat sera donné à toute agence du 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 (3) 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.

.....

17.2 Sauf stipulation contraire des statuts, les décisions collectives de nature ordinaire sont valablement adoptées à la majorité simple des parts sociales détenues par les associés présents, réputés présents ou représentés, devant représenter plus de la moitié du capital social et des droits de vote. Il s'agit des décisions portant sur les sujets ne correspondant pas à des décisions de nature extraordinaire visées à l'article 17.3, ou des décisions de nature spéciale visées à l'article 17.4, et notamment :

- (i) approbation des comptes d'un exercice social clos et affectation du résultat et quitus donné à la gérance ;
- (ii) délibération relative au rapport visé par l'article L. 612-5 du code de commerce ;
- (iii) mise à jour des statuts annuelle concernant la répartition du capital social et les apports effectués par les associés dans le prolongement d'une décision d'agrément régulière prise en application de l'article 12.6 ci dessus ; et
- (iv) approbation des comptes de clôture de liquidation et quitus donné au liquidateur.

17.3 Sauf stipulation contraire des statuts, les décisions collectives de nature extraordinaire sont valablement adoptées des associés présents, réputés présents ou représentés, représentant la majorité des deux tiers au moins des parts sociales.

Il s'agit des décisions portant sur :

- (i) toute décision relative à la nomination ou à la révocation d'un gérant ou d'un liquidateur ainsi qu'aux modalités d'exercice de leurs mandats respectifs et notamment leur rémunération ;
- (ii) autorisation du retrait d'un associé du capital de la société
- (iii) agrément de la Cession de parts (article 12.6), autorisation de retrait d'un associé (article 13), exclusion d'un associé (article 14.2) ;
- (iv) rachat par la société de parts sociales d'un associé par application des articles 12.6 (procédure d'agrément), 13 (retrait) et 14 (exclusion) ;
- (v) autorisation préalable des modalités des conventions de compte courant entre un associé prêteur et la société emprunteuse.

17.4 Sauf stipulation contraire des statuts, les décisions collectives de nature spéciale sont valablement adoptées à la majorité des associés présents, réputés présents ou représentés représentant la majorité des deux tiers au moins des parts sociales et des droits de vote.

Il s'agit des décisions portant sur :

- (i) toute modification des statuts de la société (sauf mise à jour concernant la répartition du capital et les apports effectués par les associés qui correspondent à des décisions de nature ordinaire) et notamment :
 - transfert du siège social, sauf application de la compétence du gérant prévue par l'article 4 des présents statuts ;
 - prorogation de la durée de la société ;
 - augmentation, réduction ou amortissement du capital social ; étant précisé que la décision de supprimer, dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire, le droit préférentiel de souscription, constitue en elle-même une décision de nature extraordinaire ;
 - dissolution de la société ; et
- (ii) fusions, scissions, les autorisations préalables de la gérance données par les associés à l'effet d'accomplir des opérations visées à l'article 15.4 (c) ;
- (iii) la cession d'un ou plusieurs biens immobiliers visé à l'article 2 des présents statuts.

Cette résolution est adoptée par 222 voix ayant voté pour, 10 voix ayant voté contre et 0 voix s'étant abstenues.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale donne tout pouvoir à la gérance à l'effet de signer tout document, effectuer tout dépôt et faire tout ce qui sera utile et nécessaire afin de mettre à jour les statuts conformément aux résolutions approuvées ci-dessus par les associés et les rendre opposable.

Cette résolution est adoptée par 232 voix ayant voté pour, 0 voix ayant voté contre et 0 voix s'étant abstenues.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été créé le présent procès-verbal qui a été signé par la gérance.

Alexandre ANDRE
Société MATFAIR
Gérante

Alexandre (RESP) ANDRE

✓ Certified by  yousign