

AALTIMMO 7

Société civile immobilière
Au capital de 3.322,00 Euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs Bâtiment C
35510 CESSON-SEVIGNE
RCS RENNES 980 979 058

* * * * *

STATUTS

Mise à jour suite à l'Assemblée Générale en date du 24/06/2025

*Certifiés conformes,
Par la Gérance*

Signé par Alexandre ANDRE
Le 29/06/2025

ID: tx_qr69qB1e7QZw

Signed with
Universign

Les soussignés :

La société MATFAIR

Société par actions simplifiée au capital de 850.000,00 €uros

Dont le siège social est à CESSON SEVIGNE (35510) – 801 avenue des Champs Blancs – Bâtiment C

Immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro 849 245 535,

Représentée par son Président, la SARL ALEXANDRE ANDRE, société à responsabilité limitée ayant son siège social à PACE (35740), 8 rue des Iles Kerguelen et immatriculée au RCS de RENNES sous le numéro 790 895 866,

Elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Alexandre André,

Et :

La société AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

société par actions simplifiée au capital de 400.000 €uros Dont le siège social est à CESSON SEVIGNE (35510) – 801 avenue des Champs Blancs – Bâtiment C,

Immatriculée au RCS de Rennes sous le numéro 850.614.223

Représentée par Monsieur Alexandre ANDRE, Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

ont décidé de constituer une société civile dénommée SCI, ont nommé le premier gérant statutaire et ont ainsi établi les statuts constitutifs de la société ainsi qu'il suit.

TITRE I

FORME - OBJET – APPELLATION SOCIALE – SIÈGE SOCIAL - DURÉE

ARTICLE 1 – 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.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a, pour objet :

- L'acquisition, la location, l'exploitation uniquement des ensembles immobiliers suivants :
Bâtiment à usage de bureaux sis 243 -245 rue de Châteaugiron – 35000 RENNES.
- de gérer et exploiter par bail, location ou autrement, les immeubles susvisés.
- Et généralement, de réaliser toute opération civile pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et/ou susceptible d'en favoriser le développement, à condition toutefois de respecter le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 – APPELLATION SOCIALE

3.1 L'appellation sociale est AALTIMMO 7

3.2 Sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, devront obligatoirement figurer l'appellation sociale précédée ou suivie de manière lisible des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « S.C.I. » suivie de l'indication du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

- 4.1** Le siège de la société est situé à CESSON-SÉVIGNÉ (35510), 801 avenue des Champs Blancs – Bâtiment C.
- 4.2** Le siège social pourra, par décision de la gérance -qui aura alors compétence pour mettre à jour en conséquence les statuts- être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département ou des départements limitrophes. Le siège social pourra en outre être transféré partout ailleurs en France, sur décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 – DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

- 5.1** La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf ans (99) années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.
- 5.2** Cette durée peut être prorogée ou réduite par décision prise par les associés à la majorité prévue pour la modification des statuts.
- 5.3** Dans un délai maximum de quatre (4) mois suivant le 19^{ème} anniversaire de la date d'immatriculation de la Société, les associés réunis en assemblée générale extraordinaire seront appelés à se prononcer sur le principe de continuité de l'exploitation.
- 5.4** Dans le cas où la société se trouverait dans l'impossibilité de réaliser son objet social, le gérant de la société convoquera une assemblée générale extraordinaire afin que les associés se prononcent sur la dissolution de la société.

TITRE II

APPORTS – CAPITAL – DROITS ATTACHÉS AUX PARTS - COMPTES COURANTS DES ASSOCIÉS – TRANSFERT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

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 onze euros

Par apport en numéraire,

ci 11,00 €

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

Une somme de onze euros

Par apport en numéraire,

ci 11,00 €

soit au total une somme en numéraire 22,00 €

II/ A la faveur d'une augmentation de capital en date du 21 décembre 2023

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe LATRILLE, notaire associé à RENNES, en date du 21 décembre 2023, les apports en numéraires suivants ont été réalisés :

- La Société civile « **HOLDING PHILIPPE BOURHIS** » (RCS QUIMPER 802 750 299) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société par actions simplifiée « **LA GENARDIERE** » (RCS VANNES 853 069 318) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société civile « **SC DELANDE** » (RCS QUIMPER 812 919 900) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société civile « **GULIA** » (RCS SAINT MALO 922 228 176) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société civile immobilière « **DU CHEMIN SAINT PIERRE** » (RCS VANNES 911 907 764) a effectué un apport en numéraire d'un montant de DEUX CENT VINGT EUROS (220,00 €),

- La Société par actions simplifiée « **FRACLE** » (RCS RENNES 423 154 178) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société civile immobilière « **CREACH GUENNOU** » (RCS QUIMPER 813 499 357) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société civile « **JBS** » (RCS VANNES 892 376 757) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « **KIMAMA** » (RCS RENNES 523 133 833) a effectué un apport en numéraire d'un montant de DEX CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (275,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « **LE MESNIL** » (RCS 790 063 762) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- **Monsieur Pierre LE BORGNE** a effectué un apport en numéraire d'un montant de TROIS CENT TRENTE EUROS (330,00 €),
- La Société par actions simplifiée à associé unique « **LAURINA** » (RCS BREST 798 580 833) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société civile « **CLOS MA** » (RCS BREST 951 260 785) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société civile « **LUCEVA** » (RCS BREST 914 825 286) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « **SBB** » (RCS SAINT BRIEUC 534 356 209) a effectué un apport en numéraire d'un montant de DEUX CENT VINGT EUROS (220,00 €),

- La Société civile « **VALJEAN FINANCES** » (RCS SAINT BRIEUC 829 796 416) a effectué un apport en numéraire d'un montant de DEUX CENT VINGT EUROS (220,00 €),
- La Société civile « **AMEA** » (RCS SAINT BRIEUC 827 888 082) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (165,00 €),
- La Société civile « **SC TONNERRE DE BREST** » (RCS QUIMPER 810 069 310) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société par actions simplifiée « **HOLDING ADAM** » (RCS BREST 499 900 553) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (165,00 €),
- La Société à responsabilité limitée « **TI GAEL** » (RCS VANNES 900 296 765) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),
- La Société civile « **SCI DE LA RONCERAIE** » (RCS VANNES 380 755 058) a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (165,00 €),
- **Madame Kiliann ROLLAND** a effectué un apport en numéraire d'un montant de CENT DIX EUROS (110,00 €),

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de **TROIS MILLE TROIS CENT VINGT-DEUX EUROS (3.322,00 €)**.

CAPITAL

Le capital social est fixé à la somme **TROIS MILLE TROIS CENT VINGT-DEUX EUROS (3.322,00 €)**.

Il est divisé en **TROIS CENT DEUX (302) parts sociales** de **ONZE EUROS (11,00 €)** de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 302 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

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

A concurrence d'UNE part sociale

Numérotée 1

Ci.....1 part

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

A concurrence d'UNE part sociale

Numérotée 2,

Ci.....1 part

- **La SC « HOLDING PHILIPPE BOURHIS », (RCS QUIMPER 802 750 299)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 3 à 12

Ci.....10 parts

- **La SAS « LA GENARDIERE », (RCS VANNES 853 069 318)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 13 à 22

Ci.....10 parts

- **La SC « SC DELANDE », (RCS QUIMPER 812 919 900)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 23 à 32

Ci.....10 parts

- **La SC « GULIA », (RCS SAINT MALO 922 228 176)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 33 à 42

Ci.....10 parts

- **La SCI « DU CHEMIN SAINT PIERRE », (RCS VANNES 911 907 764)**

A concurrence de VINGT parts sociales

Numérotées de 43 à 62

Ci.....20 parts

- **La SAS « FRACLE », (RCS RENNES 423 154 178)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 63 à 72

Ci.....10 parts

- **La SCI « CREACH GUENNOU », (RCS QUIMPER 813 499 357)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 73 à 82

Ci.....10 parts

- **La SC « JBS », (RCS VANNES 892 376 757)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 83 à 92

Ci.....10 parts

- **La SARL « KIMAMA », (RCS RENNES 523 133 833)**

A concurrence de VINGT-CINQ parts sociales

Numérotées de 93 à 117

Ci.....25 parts

- **La SARL « LE MESNIL », (RCS RENNES 790 063 762)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 118 à 127

Ci.....10 parts

- **Monsieur Pierre LE BORGNE**

A concurrence de TRENTE parts sociales

Numérotées de 128 à 157

Ci.....30 parts

- **La SASU « LAURINA », (RCS BREST 798 580 833)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 158 à 167

Ci.....10 parts

- **La SC « CLOS MA », (RCS BREST 951 260 785)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 168 à 177

Ci.....10 parts

- **La SC « LUCEVA », (RCS BREST 914 825 286)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 178 à 187

Ci.....10 parts

- **La SARL « SBB », (RCS SAINT BRIEUC 534 356 209)**

A concurrence de VINGT parts sociales

Numérotées de 188 à 207

Ci.....20 parts

- **La SC « VALJEAN FINANCES », (RCS SAINT BRIEUC 829 796 416)**

A concurrence de VINGT parts sociales

Numérotées de 208 à 227

Ci.....20 parts

- **La SC « AMEA », (RCS SAINT BRIEUC 827 888 082)**

A concurrence de QUINZE parts sociales

Numérotées de 228 à 242

Ci.....15 parts

- **La SC « SC TONNERRE DE BREST », (RCS QUIMPER 810 069 310)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 243 à 252

Ci.....10 parts

- **La SAS « HOLDING ADAM », (RCS BREST 499 900 553)**

A concurrence de QUINZE parts sociales

Numérotées de 253 à 267

Ci.....15 parts

- **La SARL « TI GAEL », (RCS VANNES 900 296 765)**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 268 à 277

Ci.....10 parts

- **La SC « SCI DE LA RONCERAIE », (RCS VANNES 380 755 058)**

A concurrence de QUINZE parts sociales

Numérotées de 278 à 292

Ci.....15 parts

- **Madame Kiliann ROLLAND**

A concurrence de DIX parts sociales

Numérotées de 293 à 302

Ci.....10 parts

TOTAL COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL..... 302 parts

ARTICLE 8 – MODIFICATION DU CAPITAL – DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ASSOCIÉS

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.

8.2 Droit préférentiel de souscription des associés

- a) En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital pour la quotité non réservée à un ou plusieurs tiers. Les associés ont la faculté de renoncer, à titre individuel, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel. Les associés peuvent, par ailleurs, décider de supprimer ce droit préférentiel par décision des associés statuant à la majorité extraordinaire.
- b) Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux stipulations de l'article 12 ci-après. Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.
- c) La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

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.

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.

Les augmentations du capital 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 – REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

9.1 Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

9.2 Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS

- 10.1** 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.
- 10.2** 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.
- 10.3** Chaque part donne le droit de participer aux décisions collectives et d'y exprimer tous votes. Chaque part donne droit à une voix.
- 10.4** Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise possèdent tous la qualité d'associé (et sont donc décomptés chacun en cas de calcul de majorité en nombre). Ils 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. Le mandataire désigné devra justifier auprès de la société de l'existence de son mandat.

Chaque associé indivisaire doit être convoqué individuellement aux assemblées générales et dispose du droit de recevoir communication des documents sociaux préalables à la tenue des assemblées d'associés tels que ces documents sont cités à l'article 18.2 des statuts.

Chaque indivisaire peut participer sans voix délibérative à l'assemblée générale alors même qu'il y est représenté par un mandataire unique.

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

Le droit à l'attribution de parts nouvelles dont bénéficient les associés à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

ARTICLE 11 – COMPTE COURANT DES ASSOCIÉS

- 11.1** Chaque associé peut, dans les conditions légales, verser en compte courant d'associé de la société toutes sommes jugées utiles par la gérance pour les besoins de la société, ou bien encore laisser à disposition de la société des sommes qu'il renonce temporairement à percevoir.

Les conditions de rémunération et de remboursement de ces sommes mises à disposition et, plus généralement toutes leurs modalités, sont déterminées par convention conclue entre la société et les prêteurs et sont soumises à approbation préalable des associés statuant aux conditions des décisions collectives extraordinaires.

- 11.2** Dans les hypothèses de perte de la qualité d'associé, de transfert de tout ou partie des parts sociales par un associé, ou de réduction de capital par réduction du nombre de parts sociales de la société, le compte courant de l'associé concerné devra être soit (i) soldé au préalable (au prorata en cas de cession partielle des parts) soit (ii) transféré au profit du successeur de l'associé concerné (au prorata en cas de cession partielle des parts).

ARTICLE 12 – TRANSFERT DE PARTS SOCIALES – PROCÉDURES DE PRÉEMPTION ET D'AGRÉMENT

12.1 Définitions

Pour les besoins du présent article 12, les termes mentionnés avec une majuscule ont le sens indiqué ci-après :

- | | |
|--|--|
| « Cédant » | désigne tout associé projetant de Céder ses Parts. |
| « Cession » ou « Céder » | désigne, lorsque ce terme est utilisé en rapport avec toute Part de la société, tout mode de transmission de la pleine propriété ou de tout droit démembré ou détaché d'une ou de plusieurs Parts de la société, à titre gratuit ou onéreux, volontairement ou non, et notamment la vente, l'échange, la donation, l'apport, la fusion et toutes opérations assimilées, la scission, toute opération entraînant une transmission universelle ou à titre universel de patrimoine, l'attribution à titre de distribution d'actifs ou de liquidation, la constitution et la réalisation d'une sûreté ou garantie, la transmission par décès, la liquidation de communauté entre époux et, de manière générale, tout mode quelconque de transfert des Parts de la société. |
| « Notification Initiale » | désigne la notification écrite adressée préalablement à la Société par le Cédant de tout projet de Cession de Parts, pour les besoins du respect des procédures de préemption et/ou d'agrément visées au présent article 12. Pour être recevable, cette notification doit indiquer : |

- le nombre de Parts dont la Cession est projetée, le prix et les autres conditions de la Cession envisagée, et notamment le traitement, dans le cadre du projet de Cession, du compte courant du Cédant conformément aux stipulations de l'article 11.2 des présents statuts ;
- l'identité de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique ou, s'il s'agit d'une personne morale, toutes informations nécessaires à l'identification de la (ou des) personne(s) qui la contrôle(nt) (au sens de l'article L.233-3, I du code de commerce) en dernier ressort, seule(s) ou conjointement, directement ou indirectement (et notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive : dénomination, forme, siège social, numéro RCS, identité du dirigeant, montant et répartition du capital social) ; et
- le calendrier projeté de la réalisation de la Cession ainsi que le projet de contrat de cession écrit, précisant notamment le sort du compte courant d'associé du Cédant, en conformité avec les présents statuts.

« **Notification de Préemption** » désigne la notification adressée par un associé à la société de son intention d'acquérir, de manière ferme et irrévocable, tout ou partie des Parts Cédées aux conditions figurant dans la Notification Initiale, sous réserve du respect de la procédure d'agrément prévue par les présents statuts ; cette notification indique le nombre de Parts Cédées que l'associé concerné entend préempter, à titre réductible ou irréductible.

« **Notification de Rachat** » désigne, en cas de décision de refus d'agrément prise dans les conditions de l'article 12.6 ci-dessous, la notification adressée par un associé autre que le Cédant à la société précisant l'intention de l'associé concerné d'acquérir les Parts Cédées et de se voir transférer, le cas échéant, le compte courant du Cédant ; cette notification indique le nombre de Parts Cédées que l'associé concerné entend racheter au Cédant, à titre réductible ou irréductible, ainsi que l'éventuelle contestation du prix de Cession.

« **Parts** »

désigne (i) les parts sociales composant le capital de la société et tout droit pouvant donner accès, de manière immédiate ou à terme, au capital de la société, existant lors de la constitution de la société ainsi que ceux qui seront émis par la suite, ainsi que tout droit issu des parts sociales de la société et donnant accès, de manière immédiate ou à terme, au capital de la société (droit préférentiel de souscription, droit d'attribution, etc.) et (ii) tous droits venant en complément ou en substitution aux parts sociales visés au point i) du présent paragraphe en résultat de toute opération portant sur le capital de la société (telle que fusion, apport, apport partiel d'actifs, scission, échange, augmentation ou réduction de capital, émission, amortissement, sans que cette liste soit limitative).

« **Tiers** »

désigne toute personne ou entité qui n'est pas associée de la Société ou qui n'est pas la Société.

12.2 Forme et publicité des cessions de parts sociales

- (a) Les Cessions de Parts doivent être constatées par un acte authentique ou faire l'objet d'un acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement.
- (b) Toute Cession de Parts doit, conformément à l'article 1690 du code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. Toutefois, elle peut être également rendue opposable à la société par transfert sur le registre de mouvements de titres.
- (c) La Cession n'est opposable aux Tiers qu'après accomplissement de l'une ou l'autre de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés, ce dépôt, pouvant être effectué par voie électronique.
- (d) Toute Cession de Parts fait l'objet d'une mise à jour des statuts de la société concernant la répartition du capital social effectuée lors de la plus proche assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes sociaux d'un exercice clos.

12.3 Principes

Pour être valable, toute Cession de Part par un associé devra respecter les stipulations de l'article 11.2 ci-dessus concernant le traitement du compte courant d'associé et, sauf stipulation contraire prévue par les présents statuts, les procédures de préemption et d'agrément visées au présent article 12.

12.4 Cessions de Parts soumises à la procédure d'agrément et à la procédure de préemption

- (a) Toute Cession de Parts est soumise à la procédure d'agrément visée à l'article 12.6 ci-dessous, laquelle intervient, le cas échéant, dans le prolongement du respect de la procédure de préemption visée à l'article 12.5.
- (b) Sauf stipulation contraire visée dans les présents statuts, la procédure de préemption visée à l'article 12.5 ci-dessous est applicable à toute Cession de Parts effectuée par un associé, laquelle procédure n'est pas exonératoire de la procédure d'agrément qui devra être suivie dans le prolongement.

12.5 Procédure préalable de préemption

- (a) Les associés de la société à la date de réception de la Notification Initiale par la société disposent d'un droit de préemption pour toute Cession de Parts visée à l'article 12.4 (b) ci-dessus, et ce dans les conditions définies au présent article 12.5, étant précisé que la procédure d'agrément prévue à l'article 12.6 ci-dessous devra également être respectée dans le prolongement.
- (b) Tout Cédant doit adresser à la société une Notification Initiale. A réception, la société doit notifier dans un délai de dix (10) jours le projet de Cession aux autres associés, en indiquant qu'ils disposent d'un délai de trente (30) jours maximum pour adresser à la société leur Notification de Préemption et indiquer qu'ils entendent faire usage de leur faculté d'exercer leur droit de préemption sur les Parts Cédées.
- (c) Lorsque les Notifications de Préemption reçues par la société dans le délai de trente (30) jours précité portent sur un nombre égal ou supérieur au nombre de Parts dont la Cession est projetée, les droits de préemption de chacun des associés préempteurs sont répartis entre eux au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leur demande.

La société doit notifier au Cédant et aux associés dans un délai de dix (10) jours maximum à compter de l'expiration du délai de trente (30) jours précité, les Notifications de Préemption reçues, en précisant si la préemption a été exercée sur la totalité des Parts Cédées, dans quelle proportion entre les associés préempteurs ainsi que les modalités de la procédure d'agrément applicable.

- (d) A défaut de réception de Notification de Préemption reçue par la société portant sur la totalité des Parts Cédées dans le délai de trente (30) jours précité, le Cédant pourra réaliser librement la Cession projetée aux mêmes prix et conditions que ceux contenus dans la Notification Initiale, sous réserve de respecter préalablement la procédure d'agrément prévue à l'article 12.6 ci-après.

12.6 Procédure d'agrément

- (a) Toute Cession visée à l'article 12.4 (a) ci-dessus est soumise à l'agrément de tous les associés, et ce après le cas échéant du respect de la procédure de préemption visée à l'article 12.5 ci-dessus.

- (b) Dans l'hypothèse où la procédure de préemption n'était pas applicable, le Cédant doit adresser à la société une Notification Initiale.
- (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.

La décision prise par la collectivité des associés n'a pas à être motivée et, en cas de refus d'agrément, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

- (d) Le gérant communique la décision de l'assemblée générale relative à l'agrément du Cédant, au Cédant et aux associés, et ce dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la décision d'agrément ou de refus d'agrément. En cas d'agrément, la Cession devra intervenir dans les conditions visées dans la Notification Initiale dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la réception par le Cédant de la décision d'agrément. A défaut, la procédure d'agrément sera considérée comme caduque et devra être renouvelée par le Cédant.
- (e) Dans l'hypothèse où les associés entendent refuser l'agrément- et ce, sans nécessité de motiver leur décision- , la société doit notifier au préalable tous les associés de la Notification Initiale en rappelant les dispositions des articles 1862 et 1863 du code civil ainsi que les stipulations du présent article 12.6, et ce dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la décision des associés refusant l'agrément.
- (f) En cas de refus d'agrément notifié par la société dans les conditions ci-dessus :
 - (i) les associés autres que le Cédant disposent d'un délai maximum de quarante-cinq (45) jours à compter de la notification du refus d'agrément par la société pour adresser une Notification de Rachat à la société ; passé ce délai, les Notifications de Rachat ne seront plus recevables.

La Notification de Rachat vaut engagement irrévocable de l'associé concerné de racheter les Parts Cédées concernées (et le compte courant y attaché) dans les conditions figurant dans la Notification Initiale, étant précisé que la procédure d'agrément prévue par le présent article 12.6 sera applicable au rachat par des associés.

Dans l'hypothèse où les Notifications de Rachat reçues dans le délai indiqué par la société portent sur un nombre supérieur au nombre de Parts Cédées, il est procédé à une réduction des demandes des associés tenant compte du droit de chacun d'acquérir au prorata de la participation détenue par l'associé concerné dans le capital de la société antérieurement au rachat par rapport à la participation totale détenue par l'ensemble des associés ayant notifié leur intention de rachat. S'il reste, après cette 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.

- (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.
Le solde des Parts Cédées peut également faire l'objet d'un rachat par la société en vue de leur annulation, à la condition que cette opération soit préalablement agréée par les associés dans les conditions des décisions de nature extraordinaire.

La société adresse au Cédant dans un délai de six (6) mois maximum à compter de la Notification Initiale ainsi que, pour information, aux associés et/ou tiers acquéreurs agréés, notification de l'offre d'achat des associés et/ou tiers et/ou société acquéreurs, en indiquant l'identité des acquéreurs ainsi que le prix proposé.

En cas de contestation sur le prix indiqué dans la Notification Initiale, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil. Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs au prorata des parts acquises. Si le rachat des parts ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont à la charge exclusive du défaillant ou renonçant.

A défaut d'offre d'achat adressée au Cédant dans le délai de six (6) mois susvisé, l'agrément de la cession sera réputé acquis et les Notifications de Rachat seront considérées comme caduques.

- (g) La société veille à la régularisation du rachat, c'est-à-dire à la constatation, dans un acte écrit, du transfert de la propriété des Parts et ce, dans un délai maximum d'un (1) an à compter de la Notification Initiale. Elle peut, en cas d'inaction ou d'opposition, faire sommation aux intéressés de comparaître au jour et heure fixés devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la Cession des Parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la société en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la Cession par le tribunal compétent. Le prix est payable comptant le jour de la régularisation.
- (h) Le Cédant peut à tout moment, avant la réalisation de la Cession de ses Parts, exercer son droit de repentir en notifiant la société de sa rétractation.

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.

La société doit notifier la décision de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai maximum de trente (30) jours à compter de réception de la notification de la demande de l'associé concerné. 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 (1) mois avant la réalisation de la vente ou l'attribution, aux associés et à la société.

- b) Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de la réalisation de la vente ou de l'attribution, à condition de respecter la procédure d'agrément visée à l'article 12.6 ci-dessus. 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 dans les conditions des décisions de nature extraordinaire.
- c) 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.

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.

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

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.

- (e) 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 ASSOCIÉ

- 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.

Une décision de retrait ne peut être régulièrement prise par les associés que si l'associé retrayant respecte les conditions visées à l'article 11.2 des présents statuts relatif au compte courant de l'associé concerné.

- 13.2** L'associé qui entend se retirer doit notifier à la société son intention, en rappelant le nombre de Parts qu'il détient dans le capital, le prix de cession proposé et les modalités souhaitées de règlement de son compte courant d'associé et le cas échéant du solde de ses apports. A réception d'une telle notification, la société doit convoquer une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la demande de retrait, et ce dans un délai maximum de trente (30) jours.
- 13.3** L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable entre les parties concernées, conformément à l'article 1843-4 du code civil. Cette valeur est fixée au jour de la notification à la société de la demande de retrait.

ARTICLE 14 – EXCLUSION D’UN ASSOCIÉ

- 14.1** Conformément aux dispositions de l'article 1860 du code civil, en cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation de biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés ce dernier est exclu de la société et perd ainsi sa qualité d'associé. Il est alors procédé au remboursement de ses droits dont la valeur est fixée, à défaut d'accord amiable, dans les conditions fixées à l'article 1843-4 du code civil.

En cas de non-respect par un associé de l'un de ses engagements souscrits à l'égard de la société et notamment en cas du non-respect de son engagement de verser des sommes en compte courant d'associés ou l'échéancier d'un remboursement de sommes en compte courant expose ledit associé à son exclusion de la société et à la vente de ses parts sociales dans les conditions fixées au présent article 14.

Etant ici précisé que les associés fondateurs, la société AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT et la société MATFAIR, n'ont pas l'obligation de verser quelque somme que ce soit en compte courant d'associé.

En cas de dénigrement avéré de la société ou de la gérance par un associé, l'associé concerné pourra faire l'objet d'une mesure d'exclusion dans les conditions exposées au présent article 14.

L'associé pourra également faire l'objet d'une procédure d'exclusion dans le cas où ce dernier s'est abstenu de participer (en présentiel, en visioconférence ou représenté par un mandataire) à trois consultations consécutives (consultation dans le cadre d'une assemblée générale et/ou consultation écrite) des associés par la gérance.

- 14.2** La décision d'exclusion d'un associé relève de la compétence des associés statuant dans les conditions pour les décisions de nature extraordinaire. Cette décision emporte engagement irrévocable de l'associé exclu de céder l'intégralité de ses parts dans le capital de la société ainsi que libérer le solde éventuel de ses apports et de procéder au remboursement du solde de son compte courant d'associé (le cas échéant transféré au successeur acceptant).

Une telle mesure d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve de l'envoi par la société d'une notification préalable à l'associé concerné, dans un délai minimum de quarante (40) jours avant la date à laquelle doit se prononcer l'assemblée générale concernant la mesure d'exclusion ; cette notification précisera les motifs de l'exclusion envisagée, devra être accompagnée de toutes pièces justificatives utiles et invitera l'associé concerné à présenter sa défense par écrit ou oralement lors de la tenue de l'assemblée générale.

Copie de cette notification par la société sera jointe à la convocation de l'ensemble des associés à l'assemblée générale devant statuer sur la mesure d'exclusion. Si l'associé concerné par la mesure d'exclusion notifie à la société cinq (5) jours avant la tenue de l'assemblée générale ses observations écrites, copie en sera adressée aux associés.

La décision d'exclusion prise par les associés interviendra après exposé par l'associé concerné, s'il assiste à l'assemblée, de sa défense ou, en son absence, à la lecture par le président de l'assemblée des observations écrites reçues par la société de l'associé concerné. Cette décision précisera également, dans l'hypothèse où les associés (autres que l'associé exclu) ne notifiaient pas leur intention de racheter les parts de l'associé exclu, si la société dispose de la faculté de racheter les parts de l'associé exclu et à quel prix, en vue de leur annulation.

L'associé ayant fait l'objet d'une mesure d'exclusion dans les conditions ci-dessus est tenu de céder la totalité de ses parts dans le capital de la société et de régler le sort de son compte courant dans les mêmes conditions que celles d'un refus d'agrément visé à l'article 12.6 ci-dessus.

Le prix des parts est fixé d'un commun accord entre les parties concernées ; à défaut d'un tel accord dans un délai de trois (3) mois à compter de la mesure d'exclusion, ce prix sera fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. Les frais d'expertise seront partagés entre les parties concernées.

En cas de résistance de l'associé exclu, c'est-à-dire de refus de procéder à la cession forcée de ses parts, l'associé exclu sera suspendu de ses droits non pécuniaires tant que celui-ci n'aura pas procédé à la cession des parts. De surcroît, le gérant pourra procéder aux formalités nécessitées pour le transfert des parts comme indiqué à l'article 12.6 (f) ci-dessus.

A défaut de réalisation de la cession des parts de l'associé exclu dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la décision d'exclusion par les associés en cas d'accord sur le prix ou à compter de la décision de l'expert en cas de désaccord sur le prix, la décision d'exclusion sera caduque et le motif d'exclusion initial inopérant, sauf en cas de résistance de l'associé exclu à procéder la cession.

TITRE III

REPRÉSENTATION LÉGALE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 15 – GÉRANCE DE LA SOCIÉTÉ

15.1 Nomination des gérants

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, 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.

15.2 Révocation – Démission

Les fonctions de gérant prennent fin au terme du mandat ou, de manière anticipée :

- (i) par révocation pour justes motifs par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales. ou par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé ;
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.
- (ii) par démission, à charge pour le gérant de prévenir la société et les associés de son intention trois (3) mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique (sauf dérogation accordée par l'assemblée générale extraordinaire) et de convoquer une assemblée générale à l'effet de statuer sur son remplacement ; ou
- (iii) par décès ou par défaut de satisfaction des conditions légales ou réglementaires requises pour exercer le mandat de gérant.
- (iv) Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.
- (v) La révocation d'un gérant, quel qu'il soit, n'entraîne pas la dissolution de la société.
- (vi) La révocation d'un gérant s'il est associé ne lui ouvre pas droit à retrait sauf à appliquer les dispositions statutaires.

15.3 Rémunération de la gérance

- (a) L'assemblée générale peut décider, dans les mêmes conditions que pour la nomination du Gérant, de rémunérer, de manière fixe et/ou proportionnelle, la gérance au titre de l'exercice de son mandat.

- (b) Tout gérant a droit, en outre, au remboursement sur présentation de pièces justificatives, des frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société.

15.4 Pouvoirs de la gérance

- (a) Les gérants devront consacrer aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.
- (b) **Dans les rapports avec les tiers**, le gérant engage la société par tous 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 réunies aux fins de délibérer sur la réalisation de l'opération.

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

- (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.

15.5 Responsabilité des gérants

- (a) 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.
- (b) 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.
- (c) Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités solidaires de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE IV

DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 16 – DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

16.1 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 également résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

16.2 Assemblée générale

(a) Convocation

Les assemblées sont convoquées par la gérance ou à la demande adressée par un associé au gérant de convoquer une telle assemblée sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande de l'associé est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée qu'il convoque.

Si la gérance s'oppose à la demande de l'associé ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les associés sont convoqués quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique indiquant l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion.

Si tous les associés sont présents ou représentés et l'acceptent, l'assemblée est valablement tenue, même à défaut de convocation dans les formes et le délai ci-dessus.

(b) Tenue des assemblées générales

Les assemblées peuvent être tenues à toute époque de l'année, et au moins une fois par an sur convocation de la gérance à l'effet de statuer sur les comptes sociaux.

L'assemblée se réunit au siège de la société ou en tout autre endroit en France fixé dans la convocation. Elle est présidée par le gérant ou par le plus âgé d'entre eux s'ils sont plusieurs. Il est désigné, à la majorité des membres présents, parmi les participants de l'assemblée un secrétaire acceptant cette fonction.

Il est tenu pour chaque assemblée, une feuille de présence sur laquelle sont mentionnés les noms, prénoms et adresse des associés présents ou représentés, le nombre de parts dont ils disposent et ce, pour les associés représentés, l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est certifiée exacte par le président de séance.

(c) Assistance et représentation aux assemblées

Chaque associé a le droit de participer aux assemblées.

Il peut s'y faire représenter par un autre associé, par le gérant de la société ou par un tiers, muni d'un pouvoir spécial écrit. Un mandataire peut représenter plusieurs associés.

Chaque associé peut également participer à l'assemblée par visioconférence ou télécommunication sous réserve que le gérant identifie un opérateur proposant un procédé qui permette leur identification et garantisse leur participation effective à la réunion de l'assemblée dont les délibérations sont retransmises de façon continue et simultanée.

Les associés participant à une assemblée par visioconférence ou télécommunication sont réputés présents à une assemblée et leurs parts sociales sont prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les associés personnes morales sont représentés aux assemblées par leur représentant légal habilité à les représenter à l'égard des tiers, avec faculté pour ce représentant de déléguer spécialement à un tiers le pouvoir de représenter la personne morale associée concernée à une assemblée générale, sous réserve de produire un mandat écrit et exprès.

16.3 Consultation écrite

- (a) Pour les besoins d'une consultation écrite des associés, la gérance adresse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique à chaque associé, le texte des résolutions en double exemplaire.
- (b) Le texte des résolutions devra être retourné daté et signé par l'associé concerné, avec indication au pied de chaque résolution, de la mention manuscrite « adoptée » ou « rejetée », étant entendu qu'à défaut de l'une ou l'autre de ces mentions, l'associé sera réputé s'être abstenu sur la ou les résolutions concernées.
- (c) Pour que le vote de l'associé soit retenu, la réponse de l'associé devra parvenir au siège de la société dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de réception du texte des résolutions. Passé ce délai, les votes ne seront plus recevables et l'associé concerné sera réputé ne pas avoir participé à la consultation.

- (d) A réception des réponses écrites dans le délai de quinze (15) jours précité, la gérance établira un procès-verbal de délibération dont copie sera adressée, à la diligence de la gérance et aux frais de la société, à chaque associé.

16.4 Procès-verbaux

- (a) Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre des parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapport soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes, étant précisé que :
- s'il s'agit d'une assemblée, le procès-verbal indique également la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président et un résumé des débats ;
 - s'il s'agit d'une consultation écrite, la justification du respect des formalités prévues par les textes et la réponse de chaque associé sont annexées au procès-verbal ;
 - lorsque la décision des associés résulte de leur consentement unanime exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée à sa date, dans le registre des procès-verbaux. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même ; s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.
- (b) Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, côté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais. Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité et paraphées.
- Les procès-verbaux d'assemblée ou de consultation écrite, de même que les actes exprimant le consentement unanime des associés, peuvent être établis et signés sous format électronique, selon les modalités prévues par la loi et les règlements.
- (c) Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant ou, en cours de période de liquidation, par un seul liquidateur.

ARTICLE 17 RÈGLES DE MAJORITÉ ET DE QUORUM POUR L'ADOPTION DES DÉCISIONS COLLECTIVES

- 17.1** Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts dont il est titulaire.

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.

17.5 Conformément à l'article 1836, alinéa 2 du code civil, toute décision ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés devra être prise à l'unanimité des associés représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la société.

Les décisions relatives à la transformation de la société en une autre forme sociale, au changement de nationalité de la société ou au changement de régime fiscal de la société devront être prises à l'unanimité des associés représentant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la société.

ARTICLE 18 – DROIT DE COMMUNICATION ET DE POSER DES QUESTIONS DES ASSOCIÉS

18.1 Droit de communication permanent des associés et droit de poser des questions par écrit à la gérance

- (a) Les associés ont le droit d'obtenir au moins une fois par an communication des documents établis par la société ou reçus par elle (livres, documents sociaux, contrats, factures, correspondances, procès-verbaux, etc.), et ce sur demande écrite notifiée à la société. Ce droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Ce droit ne peut être exercé par l'associé en personne à l'exclusion de tout mandataire.

Dans l'exercice de ce droit, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou près d'une Cour d'appel.

Dans le cadre de ce droit de communication, les associés (en personne à l'exclusion de tout mandataire) peuvent également avoir communication trimestriellement, sur demande écrite préalable adressée à la société, du solde de leur compte courant.

La société doit répondre aux demandes écrites des associés dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande.

- (b) Les associés ont le droit de poser par écrit à la gérance des questions sur la gestion sociale auxquelles il doit être répondu également par écrit dans le délai d'un mois.

18.2 Droit de communication des associés préalable à la tenue d'une assemblée annuelle

- (a) Préablement à l'assemblée générale portant sur l'approbation des comptes annuels, la gérance doit adresser à chacun des associés par lettre simple, au moins quinze (15) jours avant la tenue de l'assemblée :

- un rapport d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues ;
- le cas échéant, les rapports de l'organe de surveillance ou des commissaires aux comptes ;
- le texte des résolutions proposées ;
- tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

- (b) Les mêmes documents sont, pendant le même délai de quinze (15) jours, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

18.3 Droit de communication des associés préalable à une assemblée autre que l'assemblée annuelle

- (a) Préalablement à toute assemblée autre que l'assemblée annuelle portant sur l'approbation des comptes sociaux, la gérance doit, dès la convocation, tenir à disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance :
 - le texte des résolutions proposées ; et
 - tout document nécessaire à l'information des associés.
- (b) Les associés peuvent aussi demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit, à leurs frais, par lettre recommandée.

TITRE V

COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DU RÉSULTAT – DISSOLUTION – LIQUIDATION - DIVERS

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, la société clôturera son premier exercice le 31/12/2023.

ARTICLE 20 - REDDITION ANNUELLE DE COMPTES

20.1 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.

20.2 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 L.612-5 du Code de commerce.

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

ARTICLE 21 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

21.1 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.

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

ARTICLE 22 - LIQUIDATION – PARTAGE

22.1 La société est dissoute dans les conditions prévues par la loi.

22.2 La dissolution met fin aux fonctions des gérants.

Les gérants en fonction à la date de la décision de dissolution seront les liquidateurs de la société, sauf décision contraire et fondée sur de justes motifs des associés prise à la majorité extraordinaire. Les liquidateurs exerceront leur mandat pour une durée indéterminée prenant fin à la date de clôture de la liquidation. Les liquidateurs ont droit, outre au remboursement de leurs frais engagés dans l'exercice de leurs fonctions, à une rémunération fixée par les associés dans le cadre d'une décision de nature extraordinaire

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.

- 22.3** 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.

- 22.4** 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 23 – RÉGIME FISCAL DE LA SOCIÉTÉ

La société est, à défaut d'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, assujettie de plein droit à l'impôt sur le revenu.

ARTICLE 24 – NOTIFICATIONS – DÉCOMPTE DES DÉLAIS

- 24.1** Toute notification faite au titre des présents statuts ou en application d'une clause des présents statuts devra être faite, sauf stipulation contraire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique. Tout changement d'adresse devra être notifié par la partie concernée à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique.
- 24.2** Chaque délai stipulé en jour visé dans les présents statuts est réputé correspondre à des jours calendaires, sauf précision contraire des présents statuts.

ARTICLE 25 – FRAIS

La société supportera les coûts afférents à sa constitution, lesquels couts seront refacturés aux associés au prorata de leur participation au capital social de la Société.

La société supportera par ailleurs les coûts liés à l'exploitation de son activité en cours de vie sociale, étant précisé que les frais supportés par la société au titre de mises à jour de la liste, des coordonnées des associés et de la répartition du capital nécessitant une mise à jour des statuts et/ou de l'extrait k-bis de la société et/ou une consultation des associés pourront être refacturés à/aux associés concernés, sur appel de la gérance.