

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

PROCES-VERBAL ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE EN DATE DU 28 JANVIER 2025 REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE ET MODIFICATION DES STATUTS
--

**LE 28 JANVIER DEUX MILLE VINGT-CINQ,
A DIX HEURES,**

Les associés de la société **AALTIMMO 10**, société civile immobilière au capital de 300 euros, dont le siège social est situé à CESSON-SÉVIGNÉ (35510), 801 avenue des Champs Blancs, Bâtiment C, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 937 970 143, se sont réunis en assemblée générale extraordinaire, sur convocation de la gérance.

Sont présents :

- La société **AALTO REIM**, titulaire de 19 parts sociales. Représentée par son Président, Monsieur Alexandre ANDRÉ.
- La société **MATFAIR**, titulaire d'1 part sociale. Représentée par son Président, la SALR ALEXANDRE ANDRÉ (RCS RENNES 790 895 866), elle-même représentée par son gérant, Monsieur Alexandre ANDRÉ.

Le gérant de la Société préside la séance. Il constate que l'ensemble des associés présents ou représentés est propriétaire de 20 parts sociales, que le quorum exigé par les statuts est atteint et que l'Assemblée peut valablement délibérer.

Il tient à la disposition des associés les pièces suivantes :

- Avis de réception des lettres de convocation envoyées aux associés.
- Texte des résolutions soumises aux associés.

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

Le Président rappelle l'ordre du jour.

Ordre du jour extraordinaire :

- Constatations de la réduction du capital social.
- Modification corrélative des statuts.
- Modification de l'article 8 des statuts.
- Ajout d'un article 10 BIS « Compte courant d'associés ».
- Modification de l'article 12 des statuts.
- Ajout d'un article 13 BIS « Exclusion d'un associé ».
- Modification de l'article 14 bis – 2 des statuts.
- Pouvoirs et formalités.

PREMIERE RÉOLUTION

Le 10 décembre 2024, les associés de la Société réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ont voté la réduction du capital social par l'annulation de 18 parts sociales détenues par la société AALTO REIM, le portant ainsi de TROIS CENT EUROS (300 €) à TRENTE (30€).

Par suite, le procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire a été déposé aux greffes du Tribunal de Commerce de Rennes le 27 décembre 2024. A compter de cette date, le délai d'opposition des créanciers s'est ouvert pour une période de 1 mois ; soit jusqu'au 27 janvier 2025.

Aucune opposition n'ayant été formée dans ledit délai, les associés de la Société confirme la réduction de capital social.

Le capital social de la Société s'élevant désormais à **TRENTE EUROS (30 euros)**.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RÉOLUTION

Par suite de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 7 « Montant du capital – parts sociales » des statuts de la Société.

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

L'article 7 « Montant du capital – Parts sociales » sera désormais rédigé comme suit :

« Le capital social est fixé à TRENTE EUROS (30 €).

Il est divisé en DEUX (2) parts égales de QUINZE EUROS (15€) chacune numérotées de 1 à 2 et libérées dans les conditions indiquées aux présents statuts.

Ces parts sont réparties entre les associés dans les proportions suivantes :

- A la société AALTO REAL INVESTMENT MANAGEMENT,
1 part sociale portant le numéro 1..... 1 part

- A la société MATFAIR,
1 part sociale portant le numéro 2..... 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital.....2 parts »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Afin de préciser les statuts, l'Assemblée générale décide de modifier l'article 8 et de le rédiger désormais comme suit :

« ARTICLE 8 – Modification du capital – Droit préférentiel de souscription des associés

Le capital peut être augmenté ou réduit par décision des associés prise à l'unanimité des associés.

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

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

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.

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 l'unanimité des associés.

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. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'ajouter un article 11 Bis dans les statuts qui sera rédigé comme suit :

« Article 11 BIS – Compte courant d'associés

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

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

convention conclue entre la société et les prêteurs et sont soumises à approbation préalable des associés statuant aux conditions des décisions collectives extraordinaires.

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). »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Afin de préciser les statuts, l'Assemblée Générale de modifier l'article 12 qui sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 12 – Transmission 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

AALTIMMO 10

Société civile immobilière

Au capital de 300 euros

Siège social : 801 avenue des Champs Blancs

Bâtiment C

35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143

(ci-après « la Société »)

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

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

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.

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

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 peut également être donné par acte unanime des associés. 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.

AALTIMMO 10

Société civile immobilière

Au capital de 300 euros

Siège social : 801 avenue des Champs Blancs

Bâtiment C

35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143

(ci-après « 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 l'unanimité des associés. 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.

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

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 pro-rata 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 par décision unanime des associés. 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.*

AALTIMMO 10

Société civile immobilière

Au capital de 300 euros

Siège social : 801 avenue des Champs Blancs

Bâtiment C

35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143

(ci-après « 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.

AALTIMMO 10

Société civile immobilière

Au capital de 300 euros

Siège social : 801 avenue des Champs Blancs

Bâtiment C

35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143

(ci-après « la Société »)

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 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. 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. »

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'insérer un article 13 BIS « Exclusion d'un associé » qui sera rédigé comme suit :

« ARTICLE 13 BIS – Exclusion d'un associé »

13.1 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 13.

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 13. 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.

13.2 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

AALTIMMO 10

Société civile immobilière

Au capital de 300 euros

Siège social : 801 avenue des Champs Blancs

Bâtiment C

35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143

(ci-après « la Société »)

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 préciserait 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 nécessaires 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. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SEPTIÈME RESOLUTION

L'Assemblée générale décide de préciser l'article 14 bis -2 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

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

Pouvoirs généraux

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 à l'unanimité :

- acquérir, mettre en location ou vendre des biens et droits immobiliers autres que ceux décrits précisément à l'article 2 des présents statuts relatif 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 3 des présents statuts relatif 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 3 des présents statuts relatif à l'objet social ;*
- négociation, conclusion, renouvellement résiliation de tout contrat de bail portant sur les biens et droits immobiliers décrits à l'article 3 des présents statuts relatif 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 3 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 3 des présents statuts relatif à l'objet social.*

AALTIMMO 10
Société civile immobilière
Au capital de 300 euros
Siège social : 801 avenue des Champs Blancs
Bâtiment C
35510 CESSON-SÉVIGNÉ

RCS RENNES N° 937 970 143
(ci-après « la Société »)

- 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 3 des présents statuts. Au titre d'une telle décision, les associés seront également appelés à se prononcer sur la dissolution de la société. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités et effectuer tous dépôts.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le Gérant.

Fait à CESSON-SÉVIGNÉ
Le 28 janvier 2025

ALEXANDRE ANDRE

Fait le 28/01/2025
Signé et certifié par yousign