

2 MAG

Société civile immobilière
Au capital de 10 000,00 €

Siège social

6 Allée des Hibiscus
33700 MERIGNAC

444 239 370 RCS BORDEAUX

STATUTS

Certifiés conformes par la gérance

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Duch', with a long horizontal flourish extending to the right.

Statuts mis à jour suite à la décision
de l'Associé Unique du 24 juillet 2025

STATUTS

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE PROROGATION - DISSOLUTION

Article 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre Troisième du Code Civil, par les règlements pris pour son application et par les présents statuts.

Cette société aura la possibilité, aux conditions ci-après prévues pour les décisions prises en assemblée générale extraordinaire, de se transformer en société de toute autre forme ou en groupement.

Article 2 - OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition, la location, la mise en valeur, l'entretien et l'exploitation de tout immeuble bâti ou non bâti et la construction de tout immeuble,
- l'acquisition et la gestion de tout bien meuble,
- et d'une manière générale, toutes opérations mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet précité, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Article 3 - DENOMINATION

La dénomination de la société est : 2MAG

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social.

Article 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 6 Allée des Hibiscus – 33700 MERIGNAC

Il peut être transféré dans le département de la Gironde par simple décision de la gérance et en tout autre endroit sur décision collective extraordinaire des associés.

nee

PC

Article 5 - DUREE - PROROGATION - DISSOLUTION

La durée de la société est fixée à 99 années à dater de son immatriculation ; jusqu'à l'intervention de celle-ci, les relations entre associés sont régies comme il est précisé à l'article 24, alinéa 2, ci-après.

Un an, au moins, avant la date normale d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des associés, à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la Loi et, notamment, celles ci-après évoquées aux présents statuts.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - APPORTS

Il est apporté à la société, savoir :

- par Monsieur Patrick CLOCHARD
la somme de neuf mille cinq cents euros, ci9.500 €
- par Madame Marie-Christine CLOCHARD
la somme de cinq cents euros, ci500 €

lesquelles sommes, les associés se sont obligés à verser dans la caisse sociale, à première demande de la gérance.

Article 7 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de DIX MILLE euros (10.000 €), représentant le montant total des apports effectués. Il est divisé en 100 parts sociales de 100,00 euros chacune, représentant l'intégralité du capital social.

A la suite de la cession de parts intervenue le 28 juin 2025, la totalité des parts sociales est détenue en pleine propriété par :

- Monsieur Patrick CLOCHARD
Né le 8 novembre 1950 à VALLET (17130)
Demeurant 6 allée des Hibiscus à MERIGNAC (33700)

Nee

PC

Article 8 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté, réduit, amorti selon décision collective extraordinaire des associés et ceci, selon tout mode approprié.

En cas d'augmentation de capital par création de parts sociales de numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible.

La réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévoit une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés ; le tout à défaut d'autre décision des associés.

Article 9 - PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

I - Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou oblige à contribuer aux pertes dans les conditions précisées aux articles 22 et 23 ci-après.

II - 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. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie serait tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

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

Le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les présents statuts et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Article 10 - PARTS SOCIALES - CESSIONS - AGREMENT

I - Les parts sociales ne peuvent être cédées, sauf entre associés ou entre ascendants et descendants, qu'avec l'agrément de la collectivité des associés donné par décision extraordinaire.

La procédure d'agrément prévue ci-dessus sera de plein droit applicable aux conjoints des associés lorsqu'ils revendiqueront, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition, leur droit à la qualité d'associé pour la moitié des parts acquises, en vertu de l'article 1832-2 du Code Civil.

Nee

PC

II - Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des coassociés, avec demande d'agrément.

La gérance provoque la décision des associés. A défaut de l'avoir fait dans le mois de la notification du projet à la société, tout associé peut convoquer lui-même une assemblée des associés sans mise en demeure préalable de la gérance. En cas de convocation par plusieurs associés, seule est régulière la convocation émanant de l'associé ayant convoqué régulièrement l'assemblée pour la date la moins éloignée.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la gérance ou par l'auteur de la convocation, au cédant ainsi qu'à chacun des autres associés.

III - En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de deux mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du II ci-dessus, l'agrément de la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société.

La gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas d'offres de prix non concordantes émanant des candidats acquéreurs, une contestation est réputée exister sur le prix. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix qui lui est offert par les candidats acquéreurs, le prix est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, à la requête de la partie la plus diligente, et sans recours possible.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédants et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les huit jours de la notification du rapport.

Jusqu'à acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

IV - Le prix d'achat est payable comptant.

V - Les frais et honoraires d'expertises sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

VI - Les dispositions des paragraphes I à V ci-dessus sont applicables à tous modes de cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit. Par suite, seules les mutations à cause de décès sont libres.

VII - Les notifications visées sous le présent article sont faites par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au choix de l'auteur de la notification.

Article 11 - PARTS SOCIALES - CESSIONS - CONSTATATION

La cession de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seings privés.

Elle est rendue opposable à la société par la voie d'une inscription sur le registre des transferts tenu par la société.

nee

PC

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

Article 12 - RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

I - Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de l'unanimité des autres associés.

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des coassociés.

A défaut de décision unanime des associés dans les trois mois, la demande de retrait est considérée comme non acceptée.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés fixée, à la date du retrait, soit à l'amiable, soit - à défaut d'accord amiable - par un expert désigné et intervenant comme il est dit à l'article 1843-4 du Code Civil.

II - En cas de décès d'un associé, la société continue avec ses héritiers ou légataires, personnes physiques.

En outre, la gérance est en droit d'exiger des héritiers et légataires ainsi que de tous notaires, toutes pièces justificatives, tant du décès que des vocations héréditaires ou de légataires des intéressés.

TITRE III

GERANCE

Article 13 - GERANCE - DESIGNATION - DEMISSION - REVOCATION

I - Nomination : La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés.

Le premier gérant de la société est Monsieur Patrick CLOCHARD, associé soussigné, lequel exerce son mandat sans limitation de durée.

II - Démission : Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision.

La démission n'est recevable en tout état de cause - si le gérant est unique - qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

III - Révocation : Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés statuant à l'unanimité, y compris le gérant.

La révocation peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime.

nee

PC

Article 14 - GERANCE - POUVOIRS

I - Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social, sous la seule réserve des pouvoirs conférés aux associés par la loi.

Il peut déléguer à toute personne tout ou partie de ses pouvoirs.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus aux alinéas précédents. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

II - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social, sous la seule réserve de ceux qui ressortent de la compétence desdits associés en vertu, tant de la loi que des présents statuts.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

III - Le ou les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

Article 15 - GERANCE - REMUNERATION

Le ou les gérants ont droit à une rémunération si la collectivité des associés statuant par décision de nature ordinaire, en décide ainsi.

Tout gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacements ou de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 16 - GERANCE - RESPONSABILITE

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.

TITRE IV

INFORMATIONS DES ASSOCIES ET DECISIONS COLLECTIVES

Article 17 - DROIT DE COMMUNICATION ET QUESTIONS ECRITES

Une fois par an, tout associé a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux.

A tout moment, un associé peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

MCC

RC

Article 18 - DECISIONS COLLECTIVES - NATURE -MAJORITE

Les décisions collectives des associés sont de nature dite ordinaire ou extraordinaire.

I - Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que toutes décisions qui, aux termes des présents statuts, exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée au paragraphe IV du présent article.

II - Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire et qui se rapportent à des actes, opérations ou autres excédant les pouvoirs de la gérance et notamment - sans que cette liste soit limitative :

- l'approbation des comptes et l'affectation des résultats,
- la nomination et la révocation des gérants, la fixation de leur rémunération,
- l'autorisation des opérations visées à l'article 14.II des présents statuts.

III - Les décisions de nature extraordinaire - sauf application d'autres conditions de quorum et de majorité prévues de façon expresse par la loi ou les présents statuts - sont prises valablement, si les associés présents ou représentés possèdent plus de la moitié des parts ayant le droit de vote; elles sont prises à la majorité des trois quarts des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

IV - Les décisions de nature ordinaire sont prises valablement par des associés présents ou représentés possédant plus de la moitié des parts ayant le droit de vote ; elles sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Article 19 - DECISIONS COLLECTIVES - MODALITES

I - Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit enfin en assemblée.

II - Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

Tout associé - après avoir vainement sollicité de la gérance la convocation d'une assemblée, comme encore après cessation de fonctions du dernier gérant - peut convoquer directement l'assemblée des associés. Il arrête l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

III - Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées postées 15 jours avant le jour prévu pour la réunion. La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour ainsi que le texte des projets de résolutions.

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "adoptée" ou "rejetée", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée. Les abstentions n'entrent pas en ligne de compte pour le décompte des voix.

Vee

RC

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la société dans les dix jours à compter de la date d'envoi de la consultation.

IV - Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé ou par son conjoint justifiant d'un pouvoir spécial.

Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, leurs conjoints ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent des indivisaires.

Tant qu'un mandataire n'a pas été désigné, la société adresse les convocations au domicile du défunt ou, à la demande du notaire chargé de la succession, directement à ce dernier.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier, sauf pour les décisions concernant :

- la transformation de la société en société d'une autre forme,
- la dissolution anticipée ou la prorogation de la société,
- le transfert du siège social à l'étranger,

auxquels cas, il est réservé au nu propriétaire.

V - Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui est signé par chacun des associés présents ou, en cas de consultation écrite, par les gérants.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un gérant ou par un liquidateur.

VI - Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé, soit par un juge du Tribunal de Commerce ou d'Instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

VII - Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

TITRE V

EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Article 20 - EXERCICE SOCIAL

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

Exceptionnellement, le premier exercice prendra fin le 31 décembre 2002.

nee

RC

Article 21 - BENEFICES - COMPTES SOCIAUX - APPROBATION

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

Les opérations sociales sont comptabilisées conformément aux normes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale des associés peut décider, en l'absence de dépréciation effective des biens concernés, de dispenser le gérant de pratiquer des amortissements sur tous immeubles appartenant à la société. Dans ce cas, mention en sera faite dans l'annexe aux comptes annuels.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans le rapport d'ensemble des gérants sur l'activité sociale.

Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice écoulé. Ce rapport est joint à la lettre de convocation ou de consultation.

Article 22 - RESULTATS - AFFECTATION ET REPARTITION

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

Les pertes, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves et du Report à Nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portés à un compte Pertes Antérieures inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective ordinaire, peuvent néanmoins décider de les prendre directement en charge, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de sa participation au capital social.

TITRE VI

LIQUIDATION

Article 23

I - La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention "société en liquidation", suivie du nom du ou des liquidateurs.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

nee

RC

II - La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire.

III - Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés de nature ordinaire.

IV - Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément selon toutes conditions de règlement jugées opportunes ; ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, font tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

V - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

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.

Si les résultats de la liquidation font apparaître un mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

TITRE VII

PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION

PUBLICITE - FRAIS

Article 24 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Néanmoins, la cession de leurs droits sociaux par les associés à des tiers pourra valablement intervenir dans les conditions visées à l'article 10 des statuts et ce nonobstant le fait que la société ne soit pas encore immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Enfin, toute modification statutaire sera valablement faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire dans les conditions visées aux présentes et ce nonobstant le fait que la société ne soit pas encore immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

nee

PC

Article 25 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, prise selon ce qui est dit à l'article 18 parag. IV ci-dessus, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci.

Article 26 - REPRISE DES DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION ET MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

I - La signature d'un compromis de vente avec le Port autonome de Bordeaux, d'une partie de la parcelle de terrain viabilisée, située rue Suffren, à Bordeaux, au jour de laquelle a été versée par Monsieur Patrick CLOCHARD, la somme de 9.350 €, à titre de garantie, qui viendra en déduction du montant de la vente.

La signature par les associés des statuts emportera reprise par la société des engagements ainsi souscrits, lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

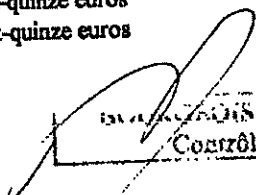
II - Dès maintenant, les associés donnent mandat à Monsieur Patrick CLOCHARD, ci-dessus désigné comme gérant à l'article 13, pour accomplir les actes suivants :

- acquisition d'une parcelle de terrain situé rue Suffren à Bordeaux (33), destinée à la construction d'un bâtiment,
- initialiser toutes les études nécessaires à la réalisation de la construction projetée,
- solliciter et conclure tous emprunts à cet effet, sachant que le montant global ne pourra excéder la somme de 762.000 €
- délivrance de toute garantie à tous tiers, notamment de toutes hypothèques,
- formalités de constitution de la société,
- ouverture de tous comptes bancaires,
- engagement des dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Article 27 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société, portés en frais généraux dès la première année et, en tout cas, avant toute distribution de bénéfices.

Enregistré à la RECETTE PRINCIPALE DE BORDEAUX-MERIGNAC
 Le 15/11/2002 Bordereau n°2002/419 Case n°7 Ext 1320
 Enregistrement : Exonéré
 Timbre : 195 €
 Total liquidé : cent quatre-vingt-quinze euros
 Montant reçu : cent quatre-vingt-quinze euros
 Le Contrôleur principal


 PATRICK CLOCHARD
 Contrôleur

