

Société civile Immobilière MICHEL THOMAS
au capital de 7622,45 euros
Siège social : 9 impasse Les Hauts de Sérignan
34410 SERIGNAN
378 798 995 R.C.S. BEZIERS

RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 21 MARS 2024

Madame, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

L'activité de la Société est impactée par l'état des canalisations en fonte, des relations dégradées entre les co-propriétaires, et les dégradations dues à l'insécurité du quartier.

Ces tensions constantes affectent négativement le devenir de notre société et obligent à une réactivité permanente de la gérance.

Etat des canalisations :

Nos locaux subissent de nombreuses inondations toutes zones confondues (de mezzanine à R-2) entraînant un fort mécontentement de notre locataire. Les canalisations en fonte percées par la rouille, engorgées ou débordement de fuites dans les appartements des locataires des autres propriétaires.

Notre locataire entend faire valoir la consignation des loyers jusqu'à la réalisation des travaux de remise en état des locaux loués.

Pour remédier à la lenteur des prises de décisions par les différents intervenants, notre société a pris en charge, en début d'année, le financement de l'étude technique du bureau d'ingénierie. La régularisation de ce financement a eu lieu courant 2023.

La durée de travaux est estimée, par le cabinet d'ingénierie, à 8 semaines pour un montant de 179 100 € hors taxes soit 214 920 € TTC.

A l'ouverture des réponses à l'appel d'offres lancé début 2024, le financement des travaux sera étudié.

Insécurité :

Lors des visites pour la location de parking, les candidats ne donnent pas suite favorable à cause des intrus qui dégradent les espaces communs : rampe d'accès, détritrus en tout genre, dégradation du système de sécurité détecteurs plans extincteurs.

Ces équipements sont régulièrement entretenus et plus fréquemment mis hors d'usage.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2023, l'activité de la Société a été la suivante :

- L'activité de la société au-cours de l'exercice écoulé se trouve résumé dans le paragraphe « Examen des comptes et résultats », qui regroupe les postes les plus significatifs du compte de résultat, ainsi que leur évolution par rapport à l'exercice précédent.

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice :

- La gérance assure le suivi du bien immobilier.
- L'appel d'offres est clôturé
- Le financement des travaux est en cours de validation
- Une réunion de concertation amiable se tiendra avec notre locataire

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2024 sont les suivants :

- Gestion des travaux sur les réseaux d'écoulement.
- Présence accrue de la gérance sur site lors des travaux et tout au long de l'année.

RESULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats