

Béziers le 24 septembre 2020

Monsieur Thibault THOMAS
9 Impasse des Hauts de Sérignan

34410 SERIGNAN

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint pour la SCI MICHEL THOMAS :

- la convocation à l'assemblée générale ordinaire du 5 octobre 2020 tenue exclusivement par visioconférence via le logiciel Blizz (1) :
- le bilan et compte de résultat 2019,
- le rapport de gestion,
- le texte des résolutions,
- un pouvoir, celui-ci devra être retourné par mail à l'adresse scimt@sfr.fr au plus tard une heure avant le début de l'assemblée.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


Le Gérant

(1) Ci-joint le mode opératoire d'installation du logiciel BLIZZ. Merci d'installer le logiciel BLIZZ la semaine précédant la tenue de l'assemblée générale.

MICHELTHOMAS
Société civile Immobilière
au capital de 7 622.45 euros
Siège social : 67 BOULEVARD EXELMANS
75016 PARIS 16ième
R.C.S PARIS D 378 798 995

Monsieur Thibault THOMAS
9 IMPASSE LES HAUTS DE SERIGNAN
34410 SERIGNAN

SERIGNAN, le 24 septembre 2020

Lettre remise en main propre

Monsieur,

Compte tenu de la crise sanitaire actuelle, nous avons l'honneur de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de notre Société se tiendra le 5 octobre 2020, à 10h, exclusivement par visioconférence via le logiciel Blizz (1) (le vote de chaque résolution sera effectué exclusivement par le tchat du logiciel Blizz), à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion établi par la gérance,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat de l'exercice.

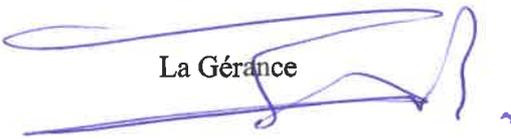
Vous trouverez ci-joint :

- le bilan et le compte de résultat,
- le rapport de gestion,
- le texte des résolutions proposées,
- un pouvoir, celui-ci devra être retourné par mail à l'adresse scimt@sfr.fr au plus tard une heure avant le début de l'assemblée.

Nous vous informons que, conformément à l'article 41 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ces documents sont tenus à votre disposition au siège social où vous pouvez en prendre connaissance.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

La Gérance



(1) Ci-joint le mode opératoire d'installation du logiciel BLIZZ. Merci d'installer le logiciel BLIZZ la semaine précédant la tenue de l'assemblée générale.

MICHEL THOMAS S.C.I.

67 BOULEVARD EXELMANS

75016 PARIS 16 ieme

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Actif Immobilisé						
Terrains	512 678		512 678	12,18	512 678	12,13
Constructions	3 387 890		3 387 890	80,52	3 387 890	80,18
TOTAL (I)	3 900 568		3 900 568	92,70	3 900 568	92,31
Actif circulant						
Clients et comptes rattachés	3		3	0,00		
Autres créances						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	316		316	0,01	975	0,02
. Autres	17 108		17 108	0,41	15 329	0,36
Valeurs mobilières de placement	238 424		238 424	5,67	238 424	5,64
Disponibilités	51 325		51 325	1,22	70 000	1,66
TOTAL (II)	307 177		307 177	7,30	324 727	7,69
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	4 207 744		4 207 744	100,00	4 225 294	100,00

PASSIF	Exercice clos le		Exercice précédent	
	31/12/2019 (12 mois)		31/12/2018 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 7 622)	7 622	0,18	7 622	0,18
Report à nouveau	314 223	7,47	314 223	7,44
Résultat de l'exercice	593 973	14,12	565 590	13,39
TOTAL (I)	915 819	21,77	887 435	21,00
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	165 557	3,93	165 490	3,92
. Associés	3 095 686	73,57	3 140 097	74,32
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 938	0,36	12 849	0,30
Dettes fiscales et sociales				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	5 535	0,13	9 990	0,24
Autres dettes	10 209	0,24	9 434	0,22
TOTAL (IV)	3 291 926	78,23	3 337 859	79,00
TOTAL PASSIF (I à V)	4 207 744	100,00	4 225 294	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Production vendue services	674 482		674 482	100,00	663 112	100,00	11 370	1,71
Chiffres d'Affaires Nets	674 482		674 482	100,00	663 112	100,00	11 370	1,71
Autres produits			3	0,00	18	0,00	-15	-83,32
Total des produits d'exploitation (I)			674 485	100,00	663 130	100,00	11 355	1,71
Autres achats et charges externes			54 425	8,07	69 380	10,46	-14 955	-21,55
Impôts, taxes et versements assimilés			26 029	3,86	26 088	3,93	-59	-0,22
Autres charges			2	0,00	1 636	0,25	-1 634	-99,87
Total des charges d'exploitation (II)			80 455	11,93	97 105	14,64	-16 650	-17,14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			594 030	88,07	566 025	85,36	28 005	4,95
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Total des produits financiers (V)								
Intérêts et charges assimilées			56	0,01	435	0,07	-379	-87,12
Total des charges financières (VI)			56	0,01	435	0,07	-379	-87,12
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-56	-0,00	-435	-0,06	379	87,13
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			593 973	88,06	565 590	85,28	28 383	5,02
Total des produits exceptionnels (VII)								
Total des charges exceptionnelles (VIII)								
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)								
Total des Produits (I+III+V+VII)			674 485	100,00	663 130	100,00	11 355	1,71
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)			80 512	11,94	97 540	14,71	-17 028	-17,45
RÉSULTAT NET			593 973	88,06	565 590	85,29	28 383	5,02
			<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Actif Immobilisé						
Terrains	512 678		512 678	12,18	512 678	12,13
2115500000 Ensemble immobilier administratifs	512 678		512 678	12,18	512 678	12,13
Constructions	3 387 890		3 387 890	80,52	3 387 890	80,18
2131500000 Construction - 220 Bd de la Villett	3 286 989		3 286 989	78,12	3 286 989	77,79
2135000000 Aménagement construction - 220 Bd d	100 901		100 901	2,40	100 901	2,39
TOTAL (I)	3 900 568		3 900 568	92,70	3 900 568	92,31
Actif circulant						
Clients et comptes rattachés	3		3	0,00		
4110000000 Clients	3		3	0,00		
Autres créances						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	316		316	0,01	975	0,02
4456600000 TVA récup. s/biens & services	316		316	0,01	975	0,02
. Autres	17 108		17 108	0,41	15 329	0,36
4671100000 CABINET GERLOGE CHARGES	14 938		14 938	0,36	12 849	0,30
4672100000 CABINET GERLOGE- AVANCE	2 170		2 170	0,05	2 480	0,06
Valeurs mobilières de placement	238 424		238 424	5,67	238 424	5,64
5040000000 BNP TITRES	238 424		238 424	5,67	238 424	5,64
Disponibilités	51 325		51 325	1,22	70 000	1,66
5121000000 BNP cpte 21.579.242	85		85	0,00	1 605	0,04
5122000000 QUONTO	51 240		51 240	1,22	68 394	1,62
TOTAL (II)	307 177		307 177	7,30	324 727	7,69
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	4 207 744		4 207 744	100,00	4 225 294	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT		Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Production vendue services	674 482		674 482	100,00	663 112	100,00	11 370	1,71	
7061010000 Loyer - La Plateforme du Bâtiment	622 564		622 564	92,30	614 845	92,72	7 719	1,26	
7061030000 Loyer - BURET David					2 183	0,33	-2 183	-100,00	
7061040000 Loyer - BACOT Guillaume	970		970	0,14	935	0,14	35	3,74	
7061060000 Loyer - SOARES Antoine	9 696		9 696	1,44	11 034	1,66	-1 338	-12,12	
7061070000 Loyer - MARTELLI Jonathan	78		78	0,01	569	0,09	-491	-86,28	
7061080000 Loyer - DESIMPEL Adrien	14 531		14 531	2,15	7 720	1,16	6 811	88,23	
7061090000 Loyer - QUAGLINO Sophie	872		872	0,13			872	N/S	
7081000000 Dépens. Sté à charge locataire	25 771		25 771	3,82	25 827	3,89	-56	-0,21	
Chiffres d'Affaires Nets	674 482		674 482	100,00	663 112	100,00	11 370	1,71	
Autres produits			3	0,00	18	0,00	-15	-83,32	
7580000000 Produits divers de gestion courante			3	0,00	18	0,00	-15	-83,32	
Total des produits d'exploitation (I)			674 485	100,00	663 130	100,00	11 355	1,71	
Autres achats et charges externes			54 425	8,07	69 380	10,46	-14 955	-21,55	
6064000000 Fournitures administratives			217	0,03	9	0,00	208	N/S	
6132000000 Location immobilière - SHURGARD			3 105	0,46	3 105	0,47		0,00	
6141000000 Charges locatives			2 040	0,30	-649	-0,09	2 689	414,33	
6152100000 Entretien et réparations sur biens			2 525	0,37	17 749	2,68	-15 224	-85,76	
6161100000 Assurance multirisques - police n°			12 796	1,90	12 492	1,88	304	2,43	
6226000000 Honoraires			2 855	0,42	5 801	0,87	-2 946	-80,77	
6226600000 Honoraires gérance GERLOGE			28 729	4,26	29 608	4,47	-879	-2,96	
6227000000 frais actes et contentieux					46	0,01	-46	-100,00	
6230000000 Publicité, publications, relations			24	0,00	47	0,01	-23	-48,93	
6250000000 Déplacements, missions et réception			1 732	0,26	917	0,14	815	88,88	
6260000000 Frais postaux et frais de télécommu			65	0,01	49	0,01	16	32,65	
6270000000 Services bancaires et assimilés			336	0,05	206	0,03	130	63,11	
Impôts, taxes et versements assimilés			26 029	3,86	26 088	3,93	-59	-0,22	
6351100000 CET			258	0,04	261	0,04	-3	-1,14	
6351200000 Taxes foncières			25 771	3,82	25 827	3,89	-56	-0,21	
Autres charges			2	0,00	1 636	0,25	-1 634	-99,87	
6580000000 Autres charges de gestion courante			2	0,00	1 636	0,25	-1 634	-99,87	
Total des charges d'exploitation (II)			80 455	11,93	97 105	14,64	-16 650	-17,14	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			594 030	88,07	566 025	85,36	28 005	4,95	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun									
Total des produits financiers (V)									
Intérêts et charges assimilées			56	0,01	435	0,07	-379	-87,12	
6616000000 Int. bancaires/opé. de financ.			56	0,01	435	0,07	-379	-87,12	
Total des charges financières (VI)			56	0,01	435	0,07	-379	-87,12	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-56	-0,00	-435	-0,06	379	87,13	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			593 973	88,06	565 590	85,29	28 383	5,02	

MICHEL THOMAS S.C.I.

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
<i>Total des produits exceptionnels (VII)</i>						
<i>Total des charges exceptionnelles (VIII)</i>						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
<i>Total des Produits (I+III+V+VII)</i>	674 485	100,00	663 130	100,00	11 355	1,71
<i>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</i>	80 512	11,94	97 540	14,71	-17 028	-17,45
RÉSULTAT NET	593 973	88,06	565 590	85,29	28 383	5,02
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			

MICHEL THOMAS
Société civile Immobilière
au capital de 7622,45 euros
Siège social : 67 BOULEVARD EXELMANS
75016 PARIS 16ième
R.C.S PARIS D 378 798 995

RAPPORT DE GESTION DE LA GERANCE
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 05 OCTOBRE 2020

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 2019 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

Les travaux engagés dans l'appartement Rebuffat, la gestion des locataires, le système de sécurité incendie des parkings et l'entretien général de l'immeuble ont impacté de façon significative l'activité de notre Société.

Travaux Rebuffat :

- La société ESPR n'a assuré que partiellement la levée des réserves; en conséquence le solde (461,45 €) des travaux n'a pas été réglé.
La société ESPR abandonne ce chantier sans autre recours.

Gestion des locataires :

Parking :

- Locataire SOARES SARL : se reporter au paragraphe "Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice".

Local commercial Rebuffat :

- Locataire SOARES SARL : se reporter au paragraphe "Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice".

Le Cabinet Gerloge ne parvient pas à assurer un suivi du bien immobilier conforme à ses obligations ce qui oblige la gérance à de trop nombreuses relances.

Système sécurité incendie :

Le bureau VERITAS en date du 01/08/2019 a procédé, dans le cadre de la mission qui lui a été confiée, à la réception des travaux d'installation du système de sécurité incendie.

Les essais par foyers type ont été réalisés, le déclenchement de l'alarme d'évacuation est audible en tout point du parc de stationnement et les matériels sont conformes aux normes les concernant.

Un contrat de télésurveillance, pour transmission alerte déclenchement et éventuelle intervention, est souscrit.

Le manuel utilisateur mentionné dans le contrat signé n'a pas été remis aux utilisateurs ce qui constitue un manquement majeur aux obligations contractuelles. Un ultime recours amiable auprès du prestataire devrait aboutir prochainement.

Entretien général de l'immeuble :

L'entretien général de l'immeuble réalisé pour maintenir le patrimoine immobilier nécessite de nombreuses interventions qui découlent de l'environnement sociétal très dégradé du quartier à savoir : squatteurs, tags, dealers, drogues et autres immondices.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 :

- Le 11/02/2020 lors d'une réunion de travail, à l'initiative de la gérance, le Cabinet GERLOGE informe de la cession des parts de la SARL SOARES au profit d'un nouveau gérant et du rejet de prélèvement émis en règlement des loyers. Suite à cette réunion, les informations obtenues par la gérance auprès du Greffe nous renseignent à savoir :

PV des décisions unanimes des associés en date du 18/09/2019

- * 18/10/2019 : cessation des fonctions de l'ancien gérant pour cause de démission et nomination d'un nouveau gérant (M. BELHADJ MILED Heithem).

T.C. de Meaux le 02/06/2020

- * ouverture liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 15/11/2019 et nomination d'un liquidateur.

La gérance s'est assurée de la déclaration de créances auprès du liquidateur.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2020 sont les suivants :

- restitution du local commercial Rebuffat et recherche d'un nouveau locataire
- adapter l'optimisation de la gestion de notre société aux contraintes issues de la situation économique très défavorable qui découle de la crise sanitaire actuelle.

RESULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le chiffre d'affaires s'est élevé à 674 482,09 € contre 663 112,09 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 1,71%.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 54 424,71 € contre 69 380,49 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -21,55%.

- Compte 614100 charges locatives pour 2 040,44 € contre - 648,51€ pour l'exercice précédent. Ceci est principalement dû à des appels de fonds plus importants pour 2019.
- Compte 615210 entretien et réparations sur biens pour 2 525,32€ contre 17 749,37€ pour l'exercice précédent :
 - les travaux effectués en 2018 pour la rénovation de l'appartement Rebuffat justifient principalement l'écart observé exercice 2019/2018.

- Compte 625000 déplacements, missions et réception :
 - Le suivi général de l'activité par la gérance a nécessité de nombreux déplacements (litige travaux appartement et travaux alarme incendie parkings des lieux, rendez-vous de chantier, réception des travaux, réunions techniques) pour un montant de 1 732,43 € indépendamment du temps passé par la gérance.

- Compte 627000 et 661600 :
 - exercice 2019 : 627000 & 661600 : 335,80+ 56,32 = 392,12 €
 - exercice 2018 : 205,80+435,41 = 641,21 €
 - L'absence de commissions de gestion de compte impacte ces postes à hauteur de 249,09 € ce qui conforte le choix de la gérance pour la banque Qonto.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 26 029,00 € contre 26 088,00 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -0,22%.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 80 455,48 € contre 97 104,61 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -17,14%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 594 029,76 € contre 566 025,10 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 4,95%.

Quant au résultat courant, tenant compte du résultat financier de -56,32 € (-435,41 € pour l'exercice précédent), il s'établit à 593 973,44 € euros contre 565 589,69 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 5,02%.

En conséquence, et après déduction de toutes charges et impôts, l'exercice clos le 31 décembre 2019 se traduit par un bénéfice de 593 973,44 € contre un bénéfice de 565 589,69 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 5,02%.

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 593 973,44 €.

Nous vous proposons de bien vouloir affecter le bénéfice de l'exercice de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	593 973,44 euros
Attribué aux associés à concurrence de au prorata de leurs droits dans le capital	593 973,44 euros
Anne-Marie THOMAS-BLONDEL	147 602,39 euros
Eric THOMAS	148 790,35 euros
Didier THOMAS	148 790,35 euros
Thibault THOMAS	148 790,35 euros

Les sommes ainsi attribuées aux associés seront portées au crédit des comptes courants ouverts au nom de chacun des associés dans les écritures sociales.

Nous vous invitons à adopter le texte des résolutions qui sont soumises à votre vote.

LA GERANCE



MICHEL THOMAS
Société civile Immobilière
au capital de 7 622,45 euros
Siège social : 67 BOULEVARD EXELMANS
75016 PARIS 16ième
R.C.S PARIS D 378 798 995

TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
ANNUELLE DU 05 OCTOBRE 2020

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne à la gérance quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

DEUXIEME RESOLUTION

Conformément à la proposition de la gérance, l'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice font apparaître un bénéfice de 593 973,44 euros, qu'elle décide d'affecter de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	593 973,44 euros
Attribué aux associés à concurrence de au prorata de leurs droits dans le capital	593 973,44 euros
Anne-Marie THOMAS-BLONDEL	147 602,39 euros
Eric THOMAS	148 790,35 euros
Didier THOMAS	148 790,35 euros
Thibault THOMAS	148 790,35 euros

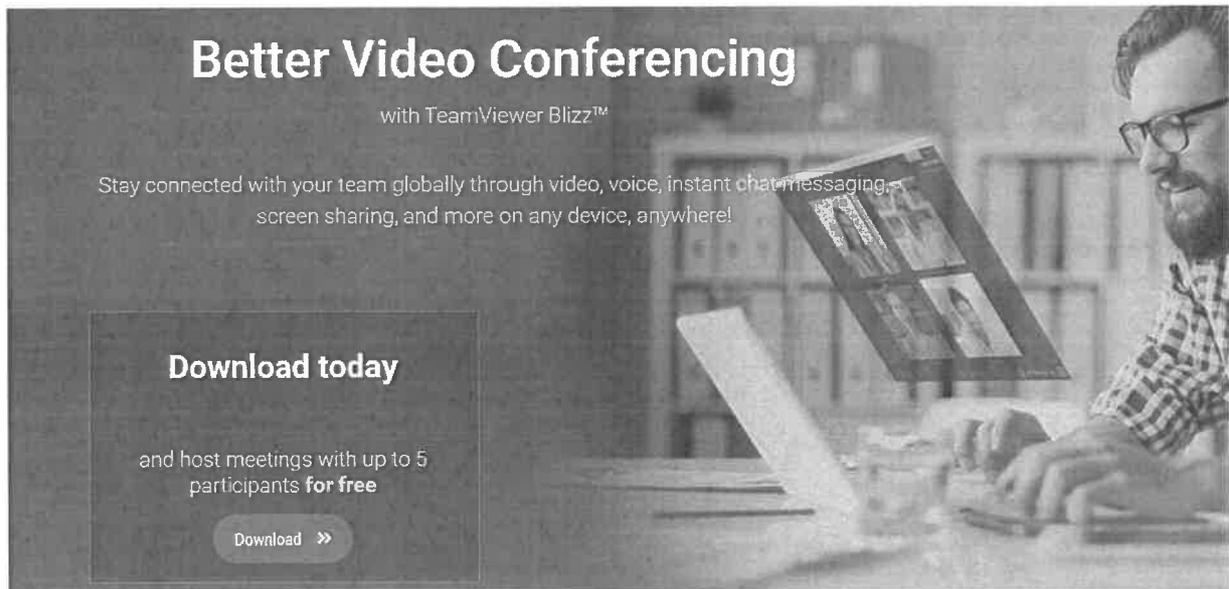
Les sommes ainsi attribuées aux associés seront portées au crédit des comptes courants ouverts au nom de chacun des associés dans les écritures sociales.

Mode Opérateur pour installer BLIZZ sur votre PC

Cliquez sur le lien suivant

<https://www.teamviewer.com/en/content/blizz/>

Vous accédez à l'écran suivant :



Cliquez sur Download

Se charge le Blizz setup

 Blizz_Setup.exe ^

Cliquez dessus pour installer le logiciel sur votre poste.

Après installation l'icône suivante est sur votre bureau



En cas de difficulté d'installation joindre le cabinet DGL

Le jour de l'AG un lien sera communiqué pour accéder à l'AG

Pour faciliter l'échange Audio un lien Audio vous sera également communiqué

