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 assurer un suivi du bien immobilier conforme à ses obligations ce qui oblige la gérance a 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, dealeurs, 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 1er 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 54 425,71 € contre 69 380,49 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -21,55%.

- Compte 614100 charges locatives 2 040,44 € se compose de :

- régularisation charges 2018 : 12 848,84 €

- régularisation solde provisions charges locataires 2017 : 48,73 €

- charges 2019 : 14 937,99 €

- écart entre provisions et régularisation charges locatives 2018 : 0,02 €

- Compte 615210 entretien et réparations sur biens :

- 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 593 973,44 euros

au prorata de leurs droits dans le capital

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