

**SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE MICHEL THOMAS**

**Société civile immobilière au capital de 7 622,45 euros  
Siège social : 9 Impasse Les Haut de Sérignan, 34410 SÉRIGNAN  
378 798 995 RCS BÉZIERS**

**Monsieur Didier THOMAS**

33 Avenue du Louvre  
78000 VERSAILLES

Le 3 mai 2022

**Lettre recommandée avec accusé de réception n° .....**

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de notre Société se tiendra le 19 mai 2022, à 10 heures, dans les locaux situés Immeuble Bruyère 2000, 650 Rue Henri Becquerel, 34000 MONTPELLIER, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

- Lecture du rapport du Gérant sur l'activité de la Société,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus au Gérant,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Lecture du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce, et décision à cet égard,

Vous trouverez ci-joint :

- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe).
- Le rapport d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice.
- Le rapport spécial du Gérant sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce.
- Le texte des résolutions proposées.

Nous espérons votre présence, mais au cas où vous ne pourriez pas assister à l'Assemblée, nous joignons à la présente un pouvoir vous permettant de vous y faire représenter.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**Le Gérant**  
**Monsieur Thibault THOMAS**

DocuSigned by:  
  
03245C4CD9764F2...

**SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE MICHEL THOMAS**

**Société civile immobilière au capital de 7 622,45 euros  
Siège social : 9 Impasse Les Haut de Sérignan, 34410 SÉRIGNAN  
378 798 995 RCS BÉZIERS**

**Monsieur Eric THOMAS**

Résidence Grand Siècle  
2 Place Royale  
78000 VERSAILLES

Le 3 mai 2022

**Lettre recommandée avec accusé de réception n° .....**

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de notre Société se tiendra le 19 mai 2022, à 10 heures, dans les locaux situés Immeuble Bruyère 2000, 650 Rue Henri Becquerel, 34000 MONTPELLIER, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

- Lecture du rapport du Gérant sur l'activité de la Société,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus au Gérant,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Lecture du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce, et décision à cet égard,

Vous trouverez ci-joint :

- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe).
- Le rapport d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice.
- Le rapport spécial du Gérant sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce.
- Le texte des résolutions proposées.

Nous espérons votre présence, mais au cas où vous ne pourriez pas assister à l'Assemblée, nous joignons à la présente un pouvoir vous permettant de vous y faire représenter.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**Le Gérant**  
**Monsieur Thibault THOMAS**

DocuSigned by:  
**THIBAULT THOMAS**  
03245C4CD9764F2...

**SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE MICHEL THOMAS**

**Société civile immobilière au capital de 7 622,45 euros  
Siège social : 9 Impasse Les Haut de Sérignan, 34410 SÉRIGNAN  
378 798 995 RCS BÉZIERS**

**Madame Anne-Marie BLONDEL  
épouse THOMAS**

67 Boulevard Exelmans  
75016 PARIS

Le 3 mai 2022

**Lettre recommandée avec accusé de réception n° .....**

Madame,

Nous avons l'honneur de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle de notre Société se tiendra le 19 mai 2022, à 10 heures, dans les locaux situés Immeuble Bruyère 2000, 650 Rue Henri Becquerel, 34000 MONTPELLIER, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

- Lecture du rapport du Gérant sur l'activité de la Société,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus au Gérant,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Lecture du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce, et décision à cet égard,

Vous trouverez ci-joint :

- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe).
- Le rapport d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice.
- Le rapport spécial du Gérant sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce.
- Le texte des résolutions proposées.

Nous espérons votre présence, mais au cas où vous ne pourriez pas assister à l'Assemblée, nous joignons à la présente un pouvoir vous permettant de vous y faire représenter.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

**Le Gérant  
Monsieur Thibault THOMAS**

DocuSigned by:  
**THIBAUT THOMAS**  
03245C4CD9764F2...

**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 19 MAI 2022**

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 2021 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**

La crise économique et sanitaire actuelle a impacté défavorablement l'activité de notre société qui n'a pas pu renouveler les locations vacantes.

### **Gestion des locataires :**

Parkings :

- De juillet à fin août, le mandataire n'a entrepris aucune action pour la location des emplacements. La gérance a passé une annonce début septembre.  
Le mandataire s'est montré défaillant dans la gestion des 3 candidatures.  
L'intervention de la gérance a permis la location d'un emplacement depuis octobre.  
A ce jour, deux emplacements sont vacants.

Local commercial Rebuffat :

- Le local est vacant sans perspective de relocation compte-tenu de la conjoncture économique.

### **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, prostitutions, tags, dealers, drogues et autres immondices.

De trop nombreuses fuites au niveau des jonctions des fontes de descente des eaux usées de l'immeuble sont à l'origine du mécontentement de notre locataire La Plateforme du Bâtiment.

Une intervention technique importante est à coordonner avec les autres propriétaires.

La copropriété est défaillante pour assurer les travaux nécessaires. Un recours juridique s'impose si les co-propriétaires persistent dans le renoncement à la mise en œuvre rapide d'une action réparatrice durable.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 :

- Les mandats de gestion du Cabinet GERASCO ont été résiliés à effet 10 avril 2022.  
Le cabinet GERASCO a admis les nombreux manquements aux termes du contrat qui lie nos deux sociétés et à renoncer à toutes indemnités de résiliation du contrat avant son terme (30/06) et renoncer aux honoraires sur les montants des loyers versés à partir du 01 avril 2022.
- La gérance assure le suivi du bien immobilier.

### **Evolution prévisible et perspectives d'avenir**

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2022 sont les suivants :

- conclure favorablement les négociations difficiles du renouvellement de bail au 15 juin 2022
- gestion des travaux sur les descentes en fonte
- location des parkings
- location local Rebuffat

## **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 2021, le chiffre d'affaires s'est élevé à 691 871,17 € contre 698 736,32 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -0,97%. Cette diminution des produits résulte principalement de la régularisation en 2021 du trop-perçu de 8 810 € de provision appelée en 2020 au titre de la taxe foncière.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 55 396,59 € contre 54 084,89 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 2,43%.

- compte 6141000 charges locatives pour -6 277,18 € contre 1 488,58 € pour l'exercice précédent. Ceci est principalement dû à la régularisation des charges de copropriété de l'année 2019 et 2020 sur l'année 2021 et au réajustement à la baisse du budget de charges pour l'année 2020.
- compte 61521000 entretien et réparations sur biens pour 2 484,91 € contre 820,17 € pour l'exercice précédent. Ceci est principalement dû au solde du remplacement du Système Sécurité Incendie.
- compte 6226000 honoraires pour 11 899,17 € contre 4 435,00 € pour l'exercice précédent. Les services fiscaux ont demandé qu'un certificat de mesurage et des plans certifiés par un Géomètre-Expert justifient les surfaces renseignées sur la déclaration annuelle de la taxe sur les bureaux. Pour parfaire votre information, les surfaces déclarées sont identiques d'année en année en conformité à celles du bail de notre locataire signé en 2004. Le montant des honoraires de cette mission est de 7 120 €. A réception des documents demandés, les services fiscaux nous ont confirmé que nous ne sommes pas passible de cette taxe sous réserve de modification ultérieure ou d'évolution législative.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 27 040,00 € contre 26 467,00 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 2,16%.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 82 438,86 € contre 84 777,16 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -2,76%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 614 540,80 € contre 614 107,52 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 0,07%.

Quant au résultat courant, tenant compte du résultat financier de 0,00 €, il s'établit à 614 540,80 € contre 614 107,52 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 0,07%.

En conséquence, et après déduction de toutes charges et impôts, l'exercice clos le 31 décembre 2021 se traduit par un bénéfice de 614 540,80 € contre un bénéfice de 614 107,52 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 0,07%

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 614 450,80 €.

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

Bénéfice de l'exercice	614 540,80 euros
Attribué aux associés à concurrence de au prorata de leurs droits dans le capital	614 540,80 euros
Anne-Marie THOMAS-BLONDEL	152 713,39 euros
Eric THOMAS	153 942,47 euros
Didier THOMAS	153 942,47 euros
Thibault THOMAS	153 942,47 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

DocuSigned by:  
THIBAUT THOMAS  
03245C4CD9764F2...

**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 SPECIAL DE LA GERANCE SUR LES CONVENTIONS  
VISEES PAR L'ARTICLE L. 612-5 DU CODE DE COMMERCE  
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
DU 19 MAI 2022**

En application des dispositions de l'article L. 612-5 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance qu'aucune convention visée par cet article n'est intervenue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

LA GERANCE

DocuSigned by:  
  
03245C4CD9764F2...

**Certificat de réalisation**

Identifiant d'enveloppe: A571F265F8EB40218ABD1AE70270261F

État: Complétée

Objet: VSCI MICHEL THOMAS - Approbation annuelle des comptes de l'exercice clos le 31.12.2021

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 8

Signatures: 5

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 5

Paraphe: 0

clara buono

Signature dirigée: Activé

650 RUE HENRI BECQUEREL,

Horodatage de l'enveloppe: Activé

Immeuble Bruyère 2000, BAT 1

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

MONTPELLIER, 34 34000

c.buonomo@cartesia-avocats.fr

Adresse IP: 92.182.33.10

**Suivi du dossier**

État: Original

Titulaire: clara buono

Emplacement: DocuSign

03/05/2022 17:55:06

c.buonomo@cartesia-avocats.fr

**Événements de signataire****Signature****Horodatage**

THIBAUT THOMAS

scimt@sfr.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

DocuSigned by:  
  
 03245C4CD9764F2...

Envoyée: 03/05/2022 17:59:00

Consultée: 03/05/2022 18:00:12

Signée: 03/05/2022 18:03:42

Sélection d'une signature : Style présélectionné

Signé via le lien envoyé à scimt@sfr.fr

En utilisant l'adresse IP: 176.165.202.107

**Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:**

Accepté: 30/03/2022 10:27:40

ID: de47d7cd-6fab-4464-8bb3-a3d02dd20d13

**Événements de signataire en personne Signature****Horodatage**

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée

État

Horodatage

Événements de copie carbone

État

Horodatage

MARION FOLLIOT

Copié

Envoyée: 03/05/2022 17:59:00

m.folliot@cartesia-avocats.fr

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

**Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:**

Non offert par DocuSign

**Événements de témoins****Signature****Horodatage****Événements notariaux****Signature****Horodatage**

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	03/05/2022 17:59:00
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	03/05/2022 18:00:12
Signature complétée	Sécurité vérifiée	03/05/2022 18:03:42
Complétée	Sécurité vérifiée	03/05/2022 18:03:42

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------

**Divulgateion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, CARTESIA AVOCATS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact CARTESIA AVOCATS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

#### **To advise CARTESIA AVOCATS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [info@cartesia.com](mailto:info@cartesia.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

#### **To request paper copies from CARTESIA AVOCATS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [info@cartesia.com](mailto:info@cartesia.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

#### **To withdraw your consent with CARTESIA AVOCATS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CARTESIA AVOCATS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CARTESIA AVOCATS during the course of your relationship with CARTESIA AVOCATS.