

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^{er} 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...