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 16 JUIN 2023

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 2022 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 les carences du syndic, état des canalisations en fonte et des négociations difficiles dans le cadre du renouvellement du bail.

**Carence du syndic** :

Le syndic GERASCO n’a pas tenu ses engagements contractuels en plus du turn-over dans la gestion de ses collaborateurs.

En un semestre les 3 collaborateurs (superviseur, suivi site, comptabilité) ont quitté le cabinet qui n’a plus été capable d’assurer le suivi de notre dossier.

Le mandat de gestion est résilié avec renoncement des honoraires du 2ème trimestre 2022.

**Etat des canalisations**  :

Nos locaux subissent de nombreuses inondations toutes zones confondues (de mezzanine à R-2) entrainant 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.

Un cabinet d’ingénierie est en charge de l’étude des écoulements et de proposer une solution technique pour résoudre ces dysfonctionnements.

D’importants travaux sont à prévoir.

**Renouvellement du bail** :

Dans le cadre des négociations de l’avenant du bail, le locataire a demandé que le loyer annuel soit ramené à 580 K€ hors taxes et hors charges sur la base des dégradations extérieures et intérieures en plus de « l’évolution du quartier qui se dégrade : le tout rend l’activité de plus en plus difficile pour les équipes en place ».

Après de longues négociations, un accord de principe est trouvé entre les parties pour fixer le nouveau loyer à 620 K€ HT HC.

L’évolution de la législation et la nécessité de trouver un accord entre preneur et bailleur n’ont pas permis de finaliser la rédaction de l’avenant en 2022.

**Gestion des parkings** :

Au-cours de l’exercice, en réponse aux annonces passées les candidats ont renoncé à la location compte-tenu de l’environnement du quartier et de l’insécurité d’accès aux emplacements.

.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2023 sont les suivants :

Conclure favorablement les négociations difficiles de l’avenant du bail

* Gestion des travaux sur les descentes en fonte
* Location des parkings

**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 2022, le chiffre d'affaires s'est élevé à 722 061,63 € contre 691 871,17 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 4,36%. Cette augmentation résulte du maintien de l’indexation du loyer tant que l’avenant du bail n’est pas signé. La régularisation sera faite dès la signature à effet 14 juin 2022.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 63 880,86 € contre 55 396,59 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 15,32%.

* Compte 6226000 honoraires pour 30 280,02 € contre 11 899,17 € pour l’exercice précédent. Ceci est principalement dû au recours de Conseils juridiques (projet statuts et avenant).
* Compte 6226600 honoraire gestion locative pour 7 516,38 € contre 29 644,32 € pour l'exercice précédent. Ceci est principalement résiliation du mandat du syndic et négociation sur le renoncement aux honoraires.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 27 503,00 € contre 27 040,00 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 1,71%.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 91 386,72 € contre 82 438,86 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 10,85%.

Les charges locatives exercice 2021 et 2022 n’ont pu être régularisées auprès du locataire ; les différents syndics n’ont pas fourni les états ; le dossier est en-cours de régularisation.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 630 677,32 € contre 614 540,80 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 2,63%.

Quant au résultat courant, tenant compte du résultat financier de 0,00 €, il s'établit à 630 677,32 € contre 614 540,80 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 2,63%.

En conséquence, et après déduction de toutes charges et impôts, l'exercice clos le 31 décembre 2022 se traduit par un bénéfice de 630 677,32 € contre un bénéfice de 614 540,80 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 2,63%

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 630 677,32 €.

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

Bénéfice de l'exercice 630 677,32 euros

Attribué aux associés à concurrence de 630 677,32 euros

au prorata de leurs droits dans le capital

Anne-Marie THOMAS-BLONDEL 156 723,31 euros

Eric THOMAS 157 984,67 euros

Didier THOMAS 157 984,67 euros

Thibault THOMAS 157 984,67 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