

M. Didier THOMAS
33 avenue du Louvre
78000 VERSAILLES



SCI MICHEL THOMAS
À l'attention de son gérant
M. Thibault THOMAS
9 impasse les Hauts de Sérignan
34410 SÉRIGAN

VERSAILLES, le 19/03/2024

Lettre recommandée avec accusé de réception 1A 208 451 1381 9

Monsieur le Gérant, Cher Thibault,

Je reviens vers toi suite à la réception du courrier recommandé avec accusé de réception en date du 04 mars 2024 contenant la convocation à l'assemblée générale ordinaire annuelle de la SCI MICHEL THOMAS qui se tiendra le 21 mars 2024 à 17 h, au siège social de la SCI, avec pour ordre du jour :

- Lecture du rapport de gestion établi par la gérance,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Rémunération de la Gérance,

ainsi que le rapport de gestion de la gérance, le texte des résolutions proposées, le rapport spécial de la gérance sur les conventions réglementées, les comptes annuels de la SCI MICHEL THOMAS clos au 31 décembre 2023 et un pouvoir.

Je note tout d'abord qu'il est proposé de procéder à l'approbation des comptes 2023 alors que les comptes 2022 n'ont pas encore été approuvés. Est-il envisagé de faire approuver ces comptes ultérieurement ?

Après avoir pris connaissance des documents reçus, ceux-ci appellent de ma part les observations et questions suivantes :

- Concernant la consignation des loyers par le locataire, à partir de quelle date entend-il la mettre en œuvre ?
- Concernant les retards dans les travaux à réaliser par les différents intervenants, qu'a-t-il été mis en œuvre pour les compenser ? Des pénalités ont-elles été appliquées ?

Compte tenu de l'importance du montant de ces travaux, je te remercie de bien vouloir (i) communiquer aux associés l'ensemble des documents justificatifs (devis, factures, échanges avec les prestataires,...) au fur et à mesure de leur réception, ainsi que (ii) préciser les modalités de financement envisagées et leurs impacts éventuels sur la répartition du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 entre les associés.

- Concernant l'affectation du résultat aux comptes courants des associés, et compte tenu du coût important des travaux susmentionnés, quel est le montant de résultat prévu à verser effectivement aux associés; et à quelle date ?

- Concernant le local loué par M. Adrien DESEMPLE, j'avais précédemment demandé s'il correspondait à l'appartement du 3^{ème} étage ou un local commercial et ta réponse indiquait qu'il s'agissait « de l'appartement ou du local commercial ». As-tu pu déterminer depuis la destination de ce local ?

En supposant qu'il s'agissait d'une coquille dans la rédaction de ton courrier, pourrais-tu me préciser ce point ?

Je note que ce local semble ne plus avoir été loué en 2023. Pourrais-tu me préciser ce qui a été entrepris pour le remettre en location et pourquoi aucun locataire n'a pu être trouvé au cours de l'année passée ?

- Concernant les charges locatives (comptes 6141000000) s'élevant à 20 491 €, je te remercie de bien vouloir me transmettre le détail de ces charges ainsi que la copie des factures correspondantes.
- Concernant les frais de déplacements, mission et réception (comptes 6250000000) s'élevant à 3 251,77 €, je te remercie de bien vouloir me transmettre le détail exact de ces frais ainsi que la copie des factures correspondantes.
- Concernant la troisième résolution fixant une rémunération pour la gérance, elle prévoit également le « *remboursement des frais exposés dans le cadre de l'accomplissement de son mandat, sur présentation de justificatifs* » ainsi que la prise en charge des « *cotisations sociales obligatoires et facultatives personnelles du Gérant* ».

La gérance ayant été jusqu'ici exercée à titre gratuit, pourquoi a-t-il été décidé de la rémunérer et comment a été déterminé le montant de la rémunération proposée ?

Par ailleurs, il n'apparaît pas nécessaire de retenir une formulation aussi large des frais à rembourser. Ne serait-il pas préférable de préciser clairement les frais concernés (ex. : frais de déplacement uniquement) et de fixer des plafonds ou fourchettes applicables selon le type de frais ? (ex : application du barème kilométrique publié par l'administration fiscale pour les déplacements)

Concernant la procédure de validation des frais pris en charge, la gérance se retrouverait à se présenter des justificatifs à elle-même pour les valider ensuite. En l'absence de limitation concernant le type et le montant des frais, il n'existerait donc aucune réelle procédure de contrôle de ces dépenses. Est-il envisagé de mettre en place une procédure à cet effet ?

Enfin, il n'apparaît pas justifié de faire prendre en charge par la SCI les cotisations facultatives de la gérance. Quels types de cotisations seraient ainsi prises en charge ?

Je te remercie par avance pour les réponses que tu voudras bien fournir à ces différentes questions.

Dans l'attente de te lire.

Bien à toi,

Didier THOMAS

RECOMMANDÉ

AVEC AVIS DE RÉCEPTION



n° de l'envoi :

1A 208 451 1381 9



REPUBLIQUE FRANÇAISE



LA POSTE

LETTRE RECOMMANDÉE

R1 AR



AA **6,71 EUR

SCI Richel THOMAS
Monsieur Thibault THOMAS
3, impasse Les Hauts de Sérignan

34410

SÉRIGNAN



Feuillet fixe
Ne pas
détacher

Numéro de l'envoi :

1A 208 451 1381

Présenté / Avisé le :

Distribué le :

Lieu de dépôt

Date :

Prix :

CRBT :

La Poste - SA au capital de 5 620 325 816 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉC



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi :

1A 208 451 1381 9

Cadres réservés à La Poste

SGR2 V30 - PTC6A - 2076427015 - 07/23



LE TRI
+ FACILE

PAPIER



DESTINATAIRE

SCI Michel THOMAS
Rue de TRIBAULT THOMAS
3 impasse les Hauts de Saignan
34410 SAIGNAN

Ce jour, 21 / 03 / 24

vos facteur s'est présenté à votre domicile et n'a pas pu vous remettre votre lettre.



Info facteur :

723

Cet envoi vous sera remis contre paiement de la somme de :



Numéro de l'envoi : 1A 208 451 1381 9



RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE
RÉCEPTION

CHOISISSEZ LA SOLUTION QUI VOUS CONVIENT LE MIEUX

(plus d'explications au verso)



NOUVELLE LIVRAISON

À DOMICILE À

LA DATE DE VOTRE CHOIX



RETRAIT DANS

LE BUREAU DE POSTE

DE VOTRE CHOIX

OU

FAITES VOTRE CHOIX AUJOURD'HUI AVANT MINUIT

www.laposte.fr/modification-livraison

SANS CHOIX DE VOTRE PART, votre lettre sera disponible :

Au bureau de :

Le

À partir de

Saignan
22 03 24
11 h 00

(date et heure de mise à disposition de la lettre en instance)

AVIS DE PASSAGE