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 21 MARS 2024

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 2023 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 l’état des canalisations en fonte, des relations dégradées entre les co-propriétaires, et les dégradations dues à l’insécurité du quartier.

Ces tensions constantes affectent négativement le devenir de notre société et obligent à une réactivité permanente de la gérance.

**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.

Notre locataire entend faire valoir la consignation des loyers jusqu’à la réalisation des travaux de remise en état des locaux loués.

Pour remédier à la lenteur des prises de décisions par les différents intervenants, notre société a pris en charge, en début d’année, le financement de l’étude technique du bureau d’ingénierie. La régularisation de ce financement a eu lieu courant 2023.

La durée de travaux est estimée, par le cabinet d’ingénierie, à 8 semaines pour un montant de 179 100 € hors taxes soit 214 920 € TTC.

A l’ouverture des réponses à l’appel d’offres lancé début 2024, le financement des travaux sera étudié.

**Insécurité** :

Lors des visites pour la location de parking, les candidats ne donnent pas suite favorable à cause des intrus qui dégradent les espaces communs : rampe d’accès, détritus en tout genre, dégradation du système de sécurité détecteurs plans extincteurs.

Ces équipements sont régulièrement entretenus et plus fréquemment mis hors d’usage.

Durant l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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.
* L’appel d’offres est clôturé
* Le financement des travaux est en cours de validation
* Une réunion de concertation amiable se tiendra avec notre locataire

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 1er janvier 2024 sont les suivants :

* Gestion des travaux sur les réseaux d’écoulement.
* Présence accrue de la gérance sur site lors des travaux et tout au long de l’année.

**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 2023, le chiffre d'affaires s'est élevé à 619 475,62 € contre 722 061,63 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -14,20%. Cette diminution résulte de la régularisation des loyers pour un montant de 96 711,02 €.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 68 253,85 € contre 63 880,86 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 6,85%.

* Compte 6141000 charges locatives sont en attente de régularisation suite aux défaillances de l’établissement des relevés de dépenses les exercices 2021 2022 malgré les relances de la gérance de notre société. La régularisation devrait intervenir en 2024.
* Compte 6152100 des travaux de rénovation à hauteur de 9 633,40 € ont été entrepris pour le renforcement du bâti du local Rebuffat, pose et dépose du bloc porte et travaux de peinture et fourniture et pose de dalles faux plafond.
* Compte 6226600 impacté à hauteur de 5 250,00 € honoraires juridiques relatifs à la mise-à-jour de statuts soit le double du montant prévu dépassé à cause des échanges non aboutis avec un associé.

Les honoraires juridiques concernant le suivi de notre locataire sont de 6 720,02 €.

Pour parfaire votre information, les honoraires de comptabilité représentent un total de 2 900,00 € en nos livres.

Le solde correspond aux actes établis dans le cadre des constations de litige sur le bien immobilier.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 38 056,00 € contre 27 503,00 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 38,37%. Le montant des taxes foncières est de 37 926,00 € contre 27 373, 00 € pour l’exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 106 311,02 € contre 91 386,72 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 16,33%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 513 694,54 € contre 630 677,32 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -18,54%.

Quant au résultat courant, tenant compte du résultat financier de 0,00 €, il s'établit à 513 694,54 € contre 630 677,32 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -18,54%.

En conséquence, et après déduction de toutes charges et impôts, l'exercice clos le 31 décembre 2023 se traduit par un bénéfice de 513 694,54 € contre un bénéfice de 630 677,32 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -18,54%

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 513 694,54 €.

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

Bénéfice de l'exercice 513 694,54 euros

Attribué aux associés à concurrence de 513 694,54 euros

au prorata de leurs droits dans le capital

Anne-Marie THOMAS-BLONDEL 127 653,10 euros

Eric THOMAS 128 680,48 euros

Didier THOMAS 128 680,48 euros

Thibault THOMAS 128 680,48 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