SCI La Miquetiére

34 avenue de saint ouen

75018 Paris

Tel : 06 12 18 80 50

Mail :jacquesgibert24@gmail.com

Paris le 01 juin 2017

Chers associés,

En préambule, je souhaiterais remercier Yves Rolland-Billecart pour toute l'aide et le temps qu'il m'a accordé pour me familiariser avec la gestion de votre SCI me permettant ainsi de bénéficier de son expertise en la matière.

Vous trouverez ci-après le rapport d'activité de l'année 2016, ainsi que les résolutions soumises à l'assemblée générale des sociétaires qui, comme à l'accoutumée, se tiendra par correspondance le 20 juin 2017.

A cet effet, vous voudrez bien me renvoyer l'un des deux exemplaires des propositions soumises à l'assemblée générale avec vos annotations ou observations.

Ce rapport d'activité ne s'intéresse qu'à la gestion courante de la SCI, ainsi ne seront pas abordé dans ce rapport l'ensemble des échanges ayant trait aux investissements souhaités en matière d'aménagements et d'amélioration de confort ...

Je suggère donc que la réflexion déjà entamée l'été dernier soit poursuivie dans chaque famille sociétaire en accord avec les sociétaires en titres et que les éventuelles propositions soient :
Chiffrées, priorisées et qu'elles soient accompagnées de leur modalités de financement.

Sachant que les niveaux de recettes actuelles et prévisibles, ainsi que les montants mis en réserve pour le fonds d'Entretien et d'amélioration ne laissent pas une grande marge de manœuvre.

Je reste, bien sûr, à votre disposition pour toutes questions que pourraient susciter ces documents...

Et dans cette attente vous souhaite de bons séjours au chalet

Le gérant

JLiLL

Jacques Gibert

Bonjour Caroline, n'ayant pas les coordonnées de vos frère et soeur je vais l'ai envoyer le rapport de l'assemblée Générale 2016
N'hésitez pas à me contacter si necessaire.

Rapport d'activité 2016 :

1 : Résultats d'exploitation :

L'année 2016 se clôture sur un résultat d'exploitation positif de **1 928.99 €.**

Ce résultat est essentiellement dû à un excèdent des recettes de séjour par rapport aux charges de l'exercice.

Produits (Recettes) :

Les recettes en 2016 ont sensiblement progressé par rapport à celles de 2015 : **+ 2 152.69 €.**

Si on analyse plus en détails la répartition des recettes, on constate qu'elles se répartissent à :

- **40%** : pour la **Saison facturation Hiver :** (du 1° décembre au 31 mai)
- **60 %** : pour la **Saison facturation Eté :** (du 1° juin au 31 Novembre)

Le chalet a été occupé 98 jours dont **94** jours réglés (hors séjours Edouard Marie), pour un montant total de **6 815.39 €** dont :

Saison Hiver :

37 jours pour un montant de **2 767.91 €** avec un montant moyen / jour réglé de : **74.80 €**

Pour rappel le montant de la redevance forfaitaire période Hiver est de :
Tarif Sociétaire :
75.00 € jour pour les 2 premiers personnes, plus 3.20 € jour, par personnes supplémentaires.
Tarif non Sociétaire :
95.00 € jour pour les 2 premiers personnes, plus 6.00 € jour, par personnes supplémentaires.

Il y a donc là un problème de cohérence, lié peut-être à l'absence de détails sur le calcul des sommes réglées.

Saison Eté :

57 jours pour un montant de **4 047.48 €** avec un montant moyen / jour réglé de : **71.00 €**

Pour rappel le montant de la redevance forfaitaire période Eté est de :
Tarif Sociétaire :
60.00 € jour pour les 2 premiers personnes, plus 2.50 € jour, par personnes supplémentaires.
Tarif non Sociétaire :
80.00 € jour pour les 2 premiers personnes, plus 6.00 € jour, par personnes supplémentaires.

En l'absence de décompte accompagnant les règlements, il est difficile d'en tirer des enseignements, si ce n'est de s'étonner du faible écart - *un peu moins de 5 €* - entre le prix moyen des séjours Hiver et Eté compte tenu de l'écart de tarification entre les forfaits journaliers de chacune des périodes : *15 € /jour.*

Tableau des réservations 2016 :

			Dates séjour						
Occupant	Famille	Date de la résa	Arrivée	Départ	NB Jours	acompte	solde	Total	Moy/Jour
Edouard MARIE		26/10/2015	16/01/2016	17/01/2016	2			?	#VALEUR!
Thibault HUTZLI		26/10/2015	04/02/2016	07/02/2016	4			366,51	91,63
Isabelle PRINCE		13/02/2015	14/02/2016	19/02/2016	6			407,00	67,83
Laurent Prince (Luce)		06/03/2015	20/02/2016	06/03/2016	16		1 221,40	1 221,40	76,34
Edouard MARIE		26/10/2015	12/03/2016	13/03/2016	2			?	#VALEUR!
Pierre et Sophie MARIE		12/04/2016	06/05/2016	08/05/2016	3		120,00	120,00	40,00
Jacques GIBERT		19/01/2015	20/06/2016	20/07/2016	30	667,56	1 404,92	2 072,48	69,08
Geoffroy LEFEBVRE		17/01/2016	24/07/2016	29/07/2016	6	200,00	290,00	490,00	81,67
Isabelle PRINCE		08/06/2016	02/08/2016	04/08/2016	3		202,50	202,50	67,50
Laurent PRINCE (Luce)		19/01/2016	12/08/2016	28/08/2016	17		1 177,50	1 177,50	69,26
Isabelle PRINCE		08/06/2016	01/10/2016	02/10/2016	1		105,00	105,00	105,00
Stéphanie PRINCE		09/03/2016	26/12/2016	02/01/2017	8	200,00	453,00	653,00	81,63
Total					98	1 067,56	4 974,32	6 815,39	69,54

Le niveau des recettes correspond aux loyers déclarés et perçus. Le nombre de jours est calculé à partir des dates indiquées sur le tableau des réservations.

Le prix moyen /jour, tel qu'il apparait en l'absence de feuille de calcul accompagnant les versements, est sans doute approximatif. Ce qui fausse l'analyse et ne permet pas une réflexion approfondie sur les niveaux tarifaires pratiqués.

Charges (Dépenses) :

Les charges sont demeurées globalement contenues ente les exercices 2015 et 2016 avec une baisse très légère de - **49.68 €,** grâce essentiellement à une diminution du poste Fuel qui bénéficie de la baisse du prix de cette fourniture, contrebalançant des augmentations sur d'autres postes.

historique Resultats d'exploitation					
Annees	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Ecart 2016/2015**
Charges					
Téléphone	242,30	246,12	262,36	242,93	-19,43
Impots	1 378,10	1 428,28	1 667,84	1 754,60	86,76
Electricité	224,02	258,69	213,88	294,02	80,14
Fuel	1 840,00	1 704,00	1 502,00	1 186,00	-316,00
Assurance incendie	627,00	649,00	679,00	703,00	24,00
Frais divers de gestion	755,40	789,39	611,00	705,85	94,85
Total charges	5 066,82	5 075,48	4 936,08	4 886,40	-49,68
Telephone *Dont abonnement*	*220,33*	*227,52*	*235,00*	*239,52*	4,52
Dont communications	21,97	18,60	27,36	3,41	-23,95
Impots *dont taxe fonciére*	679,00	691,00	926,00	937,00	11,00
dont taxe d'habitation	695,00	726,00	734,00	741,00	7,00
					0,00
Produits					0,00
Recettes de sejour	3 899,10	5 439,80	4 662,70	6 815,39	2 152,69
Remboursement comm.Tel	21,97	18,60	27,07	0,00	-27,07
Intérets compte sur livret	10,39	28,59	19,81	0,00	-19,81
Ecart			80,61		-80,61
Total recettes	3 931,46	5 486,99	4 790,19	6 815,39	2 025,20
Excedent/ Déficit d'exploitation	-1 135,36	411,51	-145,89	1 928,99	2 074,88

Comme on peut le constater sur l'historique du compte d'exploitation ci-dessus, l'équilibre Charges / Produits demeure fragile, et ne permet pas de dégager de ressources suffisantes et sures (pérennes) pour réaliser des investissements en travaux de rénovations, d'amélioration de confort et ou d'embellissement.

Perspectives :

En ce qui concerne l'équilibre Charges /produits, une gestion prudente doit prendre en compte de possibles aléas qui pourraient affecter cet équilibre par, soit une baisse du taux d'occupation, soit une hausse imprévue des charges, - travaux d'entretien imprévus – ce qui est difficilement prévisible.

La prudence serait de garder une réserve de trésorerie, d'un an en moyenne de couverture de charges pour faire face aux aléas, si l'on ne veut pas recourir systématiquement aux associés pour couvrir les déficits d'exploitation.

En ce qui concerne les recettes, les leviers sur lesquels on peut agir et qui doivent être source de réflexion sont:

- L'augmentation du taux d'occupation.

- L'augmentation (ou pas) des tarifs : sociétaires et non sociétaires.

- Le recouvrement des sommes dues et le contrôle des occupations dites *« sauvages »* du chalet. Par occupation sauvage, il faut entendre une occupation mal déclarée ou pas déclarée du tout.

2 .Fonds d'Entretien et d'Amélioration :

Ce compte est approvisionné chaque année par une cotisation des actionnaires d'un montant net de 3 600.00 € (720 € X 5) et qui constituent la seule ressource du fonds, sachant qu'à ce jour 2 actionnaires ne s'acquittent plus de leurs cotisations.

Le cumul net de ce compte a fin d'exercice 2016 (apport des cotisations associés diminué des sommes consacrées aux travaux effectués), depuis sa mise en place s'élève à :

6 927.63 €

Il faut cependant noter qu'il ne s'agit pas de disponible , car il faut déduire de ce montant , les sommes non réglées par :

Cecile Doucerain pour un montant cumulé de **2 338.90 €** , sommes contrebalencées , par décision des assemblées générales *, par une dette inscrite au bilan .

Jacques Prince pour un montant de **720.00 €** . Cotisation 2016 non réglée en attente de recouvrement suite à un courrier adressé au notaire en charge de la succession.

Ce qui laisse en disponible , a ce jour un montant net de :

3 868.73 €

*Cf. dernière assemblée générale Compte spécial CECILE

3 Trésorerie :

Au 31 12 2016, la trésorerie présentait un solde positif de : **7 862,64 €** non compris les règlements perçus en 2017 pour des prestations de 2016.

Si l'on déduit de ces sommes les fonds bloqués pour le fonds d'entretien : soit **3 868.73 €** et les sommes non liquides (réserves et report à nouveau, reçu d'avance,) pour un montant de **2 568.94 €** il reste un montant disponible de :

1 424.97 €

Auquel il faut ajouter les règlements à recevoir en 2017 (hors dettes à recouvrer, dont le recouvrement peut s'avérer aléatoire) pour un montant de 2577.92€ soit un montant disponible total de :

4 002.89 €

Ce montant représente une couverture des charges prévisibles du prochain exercice d'environ 80 %*. Une gestion prudente recommande de garder cet équilibre qui devrait permettre de faire face aux aléas du prochain exercice (baisse des rentrées et ou augmentation des charges) sans recourir à des appels de fond auprès des sociétaires.

*A ce jour le 100 % de taux de couverture se situerait à environ 5 000. € environ.

4 Bilan :

Compte tenu de ce qui précède le bilan des comptes clôturé au 31 12 2016, s'établit comme suit :

Bilan au 31 12 2016								
Actif					**Passif**			
Immobilisations	**2016**	**rappel 2015**	**Différence**		**Ressources**	**2016**	**rappel 2015**	**Différence**
	30 489,80	30 489,80	0,00		Capital	30 489,80	30 489,80	0,00
					Reserves et report à nouveau	989,72	706,06	283,66
Du Edouard Marie *	265,00	965,00	-700,00		Résultat d'exploitation	1 928,99	-145,89	2 074,88
Du Cecile Doucerain	2 338,90	1 618,90	720,00		Fonds d'entretien	6 927,63	4 027,63	2 900,00
Du Jacques Prince	720,00	0,00	720,00		Compte spécial Cecile Doucerain	2 338,90	1 618,90	720,00
Cri cri		30,75	-30,75		Reçu d'avance dont:	1 579,22	1 233,81	345,41
Stéphanie	0,00	689,00	-689,00					
*Arriérés dus : 965 € - 2 Virement 2016 (10 05: 350€) (31 03: 350€)								
Réglements a recevoir (reçus en 2017)	2 577,92	0,00	2 577,92					
					Provision		-1 468,00	1 468,00
Solde compte au 31 12 2016 (dont Integration livret)	7 862,64	4 870,86	2 991,78		charges à payer (taxe habitation 2015)		-2 202,00	2 202,00
Total actif	**44 254,26**	**38 664,31**	**5 589,95**		**Total passif**	**44 254,26**	**34 260,31**	**9 993,95**

Coté immobilisation, il fallait noter au niveau des dettes, hors compte spécial CECILE :

- Pour le compte Edouard Marie un solde de dettes connu de 265.00 € représentant des locations de week –end de 2009 à 2015, auquel il conviendrait d'ajouter 2 week-ends réservés en janvier et mars 2016 pour lesquels je n'ai eu aucun décompte, ni règlement.

- Pour le compte de Jacques Prince, le notaire en charge de la succession m'a réclamé un certain nombre de documents, mais n'a pas réagi à mes sollicitations concernant les arriérés de cotisation 2016 et 2017. Je ne sais ce qu'il adviendra de la part de Jacques Prince dans la SCI, restera t'elle en indivision entre ces enfants ou attribué à l'un ou l'autre ?

Coté Ressources, le compte spécial Cécile qui vient contrebalancer sa dette inscrite dans les immobilisations

Propositions à l'assemblée générale :

Il vous est proposé

Résolution n° 1 : d'approuver les comptes et le rapport d'activité, en affectant l'excédent d'exploitation (résultat d'exploitation) au compte report à nouveau.

Résolution n° 2 : évolution des tarifs

- De confirmer les tarifs Sociétaires, tels qu'ils ont été fixés pour 2016

- D'augmenter les tarifs **non Sociétaires,** comme suit :

Redevance Forfaitaire Saison Hiver	Prix € 2016	Prix € 2017	Augmentation
Par jour	95.00	99.00	4.00 €
Redevance proportionnelle	6.00	9.5	3.5 €

Redevance Forfaitaire Saison Eté	Prix € 2016	Prix € 2017	Augmentation
Par jour	80	89.00	9.00 €
Redevance proportionnelle	4.00	7.5	3.50 €

Résolution n°3 : l'assemblée générale reconduit sans augmentation le montant de la cotisation annuelle des sociétaires pour un montant de 720.00 € ou 60.00€ par mois pour l'année 2017.

Résolution n° 4 : l'assemblée générale reconduit et renforce les dispositions des précédentes assemblées et notamment :

- 1°Les dispositions prises en faveur de Cécile concernant le non règlement de sa contribution au fonds d'Entretien et d'amélioration pour 2016, qui sera portée au débit de son compte.

- 2°Le Rappel ferme des règles de réservation du chalet avec notamment :

Acompte : obligation de verser un acompte de :

200.00 € pour une réservation d'une semaine ou plus.

100 .00 € pour les réservations inférieures à une semaine (moins de 5 jours)

Les réservations ne seront définitives et confirmées qu'après réception de l'acompte (feu vert donné par le Gérant à Stéphanie)

Décompte : les règlements devront être accompagnés du calcul en précisant le tarif appliqué :

Sociétaire avec sa filiation ou non Sociétaire

Le nombre de personnes au-delà de la 2° personne.

Le nombre de nuitée passés, sachant que les réservations démarrent le 1° jour à partir de 14 00h et se terminent le dernier jour à 12 00 h, sauf accord dérogatoire ente les occupants qui se succèdent.

Ces dispositions devront être portées sur le site de réservation

Résolution n° 5 : l'assemblée générale donne mandat au gérant

Pour rechercher une ou des solutions de sécurisation de l'accès au chalet, sachant que les propositions seront soumises à l'accord des sociétaires pour décision de mise en place

Pour recouvrer les sommes dues par Edouard.

Pour recouvrer les sommes dues par « l'indivision Jacques Prince ».