



Problème de communication avec la gérance d'une sci

Par **gabygaby**, le **16/01/2013** à **21:43**

Bonsoir

Je suis actionnaire dans une sci et j'ai demandé au gérant de me communiquer les comptes détaillés des locataires .j'ai reçu un fichier ou je ne peux pas voir si le locataire est a jour (Part CAF et part locataire)il refusent prétextant qu'un seule fois par ans en AG cela est suffisant alors que dans les status il est noté à tout moment (je l'ai déjà alerté par courrier recommandé de loyers impayés mais pas de réponse°

Pouvez vous me donner votre avis par rapport aux status copiés ci dessous

Cordialement

Status:1°- Tout associé a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même et au siège social, connaissance des documents suivants : comptes d'exploitation générale, comptes de pertes et profits, bilans, inventaires rapports soumis aux Assemblées et procès verbaux de ces Assemblées, concernant les trois derniers exercices. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie....

.
2°- Quinze jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale ordinaire annuelle prévue à l'article 23 ci-après, le rapport de la Gérance sur les opérations de l'exercice, le compte de résultat et le bilan, ainsi que le texte des résolutions proposées et le rapport du commissaire

aux comptes s'il en existe un, sont adressées aux associés.

L'inventaire est, pendant le même délai tenu au siège social, à la disposition des associés qui ne peuvent en prendre copie.

A compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser, par écrit, des questions auxquelles le Gérant sera tenu de répondre au cours de l'assemblée

Par **trichat**, le **16/01/2013 à 22:48**

Bonsoir,

Dans une SCI, vous êtes associé (et non actionnaire). Quelle est votre participation dans cette SCI?

Dans les extraits des statuts que vous communiquez, il est stipulé que l'associé p(ou eut prendre connaissance "à toute époque" d'un certain nombre de documents comptables et juridiques.

Mais ce que vous souhaitez obtenir, informations sur les comptes des locataires, ne figure pas explicitement dans les documents comptables cités dans le 1°. Les informations que vous recherchez se trouvent globaliser dans les comptes de produits (loyers encaissés ou à encaisser).

Vous devez donc vous conformer au 2° et poser [fluo]une question ou des questions précises au gérant[/fluo], dès réception des documents qui feront l'objet des discussions de l'AG annuelle.

Vous pourriez libeller votre question comme suit:

Vous voudrez bien me communiquer:

1) le détail des perceptions des loyers pour chacun des locataires, en ventilant la part effectivement versée par chaque locataire, ainsi que la part prise en charge par la CAF.

2) le relevé des créances de loyers impayées à la date d'arrêté des comptes.

Et par sécurité, continuez à faire votre demande avec un courrier recommandé avec avis de réception.

Cordialement.

Par **gabygaby**, le **17/01/2013 à 14:03**

Bonjour

Merci pour les réponses

Je suis actionnaire avec 6 parts sur 100. Je me suis aperçu l'année dernière et avant que certains loyers n'avaient pas été réclamés a des locataires, j'ai alerté par mail les actionnaires, à la dernière AG (2012) je n'ai pas donné mon quitus au gérant je me suis aperçu qu'il avait loué un appartement à une personne et que dans les comptes aucun versement n'a été effectué (confirmation par la comptable)et dans le fichier budget j'ai reçu un mail qui ne n'était pas destiné. j'ai une photo des sonnettes et la copie des pages jaune montrant que ce Monsieur résidait bien dans cet appartement, j'ai sollicité un huissier qui est allé à plusieurs fois constater mais n'a pas réussi à intercepter ce locataire, entre temps il a reçu la visite des policiers et emprisonné d'après les autres locataires.J'ai envoyé un courrier recommandé il y a trois semaines lui priant de donner des explications concrète sur : un état des lieux à t'il était effectué

le montant du loyer des charges....

A l'heure d'aujourd'hui ce locataire n'est plus dans l'appartement

J'ai retracé les pertes depuis le début de cet sci(2004) j'ai estimé à 60000 euros pour des loyers non perçu ou non réclamé tout cela par manque de réactivité de la gérance

Je suis un peu démuni car personnes ne bougent. A la dernière AG il a été décidé de vendre l'immeuble (10 appartements) car le prêt est en IN FINE (715000 euros)échéance 2015 avec 140000 de décalage par rapport au prévisionnel.

Je dérange en mettant mon nez dans leurs affaires

cordialement

pez votre texte ici pour répondre ...

Par **gabygaby**, le **28/06/2013 à 13:04**

Bonsoir trichat

je vous avez contacté il y a plusieurs mois et vous m'avez éclairé sur la démarche . L'AG à lieu bientôt mais je rencontre de nouveau problème que j'ai posté (titre Donner son quitus

Pouvez vous encore m'éclairer ou me donner la démarche à suivre

cordialement