

Compte rendu de l'AG du 24 novembre 2016

Ouverture de l'AG

Jean-Jacques LIDY a ouvert l'AG du Cercle et procédé aux salutations.

Mot du Président

Avant de commencer notre AG, je propose 1 minute de silence pour les membres qui nous ont quittés en 2016.

Mes remerciements vont aux mairies qui nous mettent gracieusement les bureaux à disposition, à la presse qui vous fait parvenir nos communiqués, tout particulièrement aux rédactions de Mulhouse depuis que nous avons des adhérents de cette ville et alentours.

Merci aux mairies qui transmettent à leurs citoyens nos informations par voie électronique ou sur le bulletin communal.

Par le biais de cette communication, ils orientent les propriétaires bailleurs, mais aussi les locataires lors d'un litige.

Merci au Crédit Mutuel de Saint-Louis pour son soutien logistique.

Merci à la société Pro Enelca de Huningue pour la mise à disposition d'une télé gracieusement.

Merci à nos 43 adhérents professionnels cette année.

Rôle du Cercle

Il a pour but d'informer le bailleur de ses droits et de ses devoirs. Les locataires peuvent également s'adresser au cercle pour se faire conseiller lors nos permanences.

Augmentation des loyers

En consultant la grille IRL, nous constatons qu'il n'y a quasiment pas eu d'augmentation des loyers en 2016.

1^{er} trimestre 2016 0.06%, 2^{ème} trimestre 0.00%, 3^{ème} trimestre 0.06%, comparé à certaines augmentations faites par nos administrations, hausse allant jusqu'à 14 % sur certains produits, cela ne vaut pas le prix du timbre.

Grille de loyer

Vous étiez nombreux à nous répondre concernant la grille du loyer de 2015.

La grille 2016 vous parviendra en janvier merci de nous répondre rapidement.

Les pièces justificatives

Le décret du 05 novembre 2015 précise la liste complète de tous les documents que les bailleurs sont en droit d'exiger du candidat à la location avant la signature du bail. N'oubliez pas de demander des pièces justificatives au cautionnaire. Cette liste vous a été envoyée par courriel.

Les nouvelles dispositions en meublé

Nous vous avons transmis la liste des meubles et ustensiles que vous devez fournir en cas de location en meublé.

L'expulsion n'est plus aussi facile, mais vous avez la possibilité de faire un bail d'un an.

Nuisances et dégradations

Les nuisances locatives et les dégradations sont des thèmes qui sont régulièrement abordés lors de nos permanences.

La non présentation de l'assurance RC du locataire est devenu un souci pour le propriétaire, si le locataire n'assure pas le logement c'est au propriétaire de l'assurer à sa place. Rappel : la PNO est une assurance obligatoire pour les propriétaires bailleurs.

Assurances

Continuer de souscrire l'assurance loyers impayés est primordial en cette période de crise. Pour les candidats locataires à faibles revenus, l'assurance VISALE peut être souscrite cependant avec moins de garantie. Le Cercle n'est pas favorable à cette assurance.

Suite à l'abandon de la GRL, nous ne pouvons plus loger les candidats à faibles revenus soient les locataires sociaux.

Nos élus n'ont pas souhaité défendre la GRL elle était pourtant la satisfaction des bailleurs et des locataires.

La GLI peut être souscrite auprès de nos membres professionnels adhérents du Cercle (consulter la liste).

Solvabilité (condition GLI) : le locataire doit percevoir des revenus mensuels au moins 3 fois supérieurs au montant du loyer plus des charges.

Monsieur André Bohl, Directeur du Crédit Mutuel de Village Neuf a informé nos membres des modalités de souscription de la GLI.

Pour les locataires en place depuis plus de 6 mois, la MALJ nous permet également de souscrire une assurance loyers impayés.

Remboursement de la caution

Le mode de remboursement de la caution a été défini par la loi ALUR.

Remboursement sur un mois lorsqu'il n'y a pas de dégradation mentionnée sur l'état des lieux. Et si le décompte définitif est possible.

Remboursement sur deux mois avec mention des dégradations sur l'état des lieux. Si vous êtes tributaire d'un décompte de syndic attendez l'AG, ou faites un décompte approximatif sur la base de l'année précédente avec une retenue de 20% de la caution jusqu'au décompte de syndic réel.

Taxe d'habitation non acquittée par le locataire

Article 1686 du Code général des impôts: un mois avant le déménagement du locataire, le propriétaire bailleur a intérêt de demander à son locataire la remise des quittances de règlement de la taxe d'habitation. Si le locataire ne s'est pas acquitté de la taxe, le propriétaire doit en informer le comptable du trésor, par lettre AR en précisant la date du départ du locataire, puis s'il l'a connaît sa nouvelle adresse.

Le propriétaire dispose d'un mois après le départ du locataire pour effectuer cette démarche et jusqu'à trois mois en cas de déménagement furtif du locataire. Par conséquent, en informant le fisc dans les délais, vous ne pourrez pas être tenu pour responsable des sommes dues au titre de la taxe d'habitation du locataire. Cependant, s'il s'agit d'un logement meublé, l'administration fiscale peut vous poursuivre pour payer cette taxe.

Surendettement

Sur l'ensemble de la France il y a eu 90 000 dossiers déposés par an et les députés ont approuvé la suppression de l'homologation judiciaire par vote au 19.11.2016. Mais la loi ne remet pas en cause la possibilité pour les créanciers de contester les décisions des commissions de surendettement devant le tribunal d'instance.

Loyer impayé en France

Me Julie WEREY, Huissier de Justice à Saint-Louis nous a présenté la marche à suivre pour récupérer un impayé et pour une procédure d'expulsion. Si l'impayé n'excède pas quatre mille euro il est possible de faire une saisie attribution. Dans le cas contraire cela peut durer plusieurs mois pour recevoir du Tribunal l'autorisation pour poursuivre un locataire qui n'a pas répondu au commandement à payer.

La procédure simplifiée de recouvrement des petites créances : factures impayées, crédits impayés, découverts bancaires et loyers. Si le débiteur refuse de verser spontanément les sommes, le créancier doit alors saisir un autre huissier de justice pour procéder à l'encaissement contraint à l'aide du titre exécutoire.

Pour engager une procédure d'expulsion il y a tellement d'étapes à parcourir que 6 mois peuvent s'écouler avec un locataire qui reste en place sans payer son loyer et sans qu'il ne soit inquiété par la justice. Quand arrivera le jugement, il faudra encore attendre plusieurs mois avant que l'expulsion définitive ne soit prononcée c'est la raison pour laquelle, en ma qualité de Président je recommande fortement aux bailleurs de souscrire une assurance contre les loyers impayés.

Loyer impayé en Allemagne

Intervention de Me Henriette RAUCH Présidente de « Haus & Grund » à Lörrach concernant les démarches à effectuer lors d'un impayé locatif.

La législation est plus stricte lors d'un impayé, de ce fait les locataires allemands semblent plus rigoureux concernant le paiement de leur loyer.

Le délai d'expulsion se situe entre 3 et 6 mois et la ville ou la commune doit mettre un logement à disposition au locataire expulsé.

Ainsi le nombre d'impayés est plus réduit qu'en France. De plus, les expulsions se pratiquent été comme hiver, sans trêve. En France le propriétaire bailleur est considéré comme un personnage à but social.

Expulsions

Le nombre d'expulsions a fortement augmenté, c'est le constat de nos huissiers. Les chiffres sont impressionnants.

Pour parer à cette hémorragie, il faudrait d'urgence une campagne de sensibilisation pour les locataires.

Gestionnaires de biens

Pour les propriétaires qui ne gèrent que quelques appartements, je ne conseille pas de donner la gestion à un immobilier. Leur aide peut s'avérer bien utile pour la recherche d'un locataire, la constitution du bail et de l'état des lieux. M Joël Cheron de l'agence l'Adresse est compétent.

Taxe foncière

Le montant de la taxe foncière a explosé dans certains secteurs, nous ne reviendrons pas sur ce sujet, la presse l'a évoqué à plusieurs reprises et l'UNPI lors de son AG n'a pas ménagé nos élus locaux. Vous pouvez aussi demander l'exonération de cette taxe en cas de vacance prolongée.

Nouveautés en matière de copropriété

Présentées par Me Sophie Bourguignon du bureau d'avocats du cabinet Vonfelt. Les obligations nouvelles en copropriété concernent surtout les diagnostics.

Travaux d'isolation obligatoires lors des grands travaux

Les grands travaux de rénovation lourde devront donner lieu à des travaux d'isolation thermique. Sont concernés tous les bâtiments à usage d'habitation individuel ou collectif. Cette mesure entre en application au 01.01.2017.

Sont concernés par les travaux d'isolation phonique au 01.07.2017 les riverains des aéroports. Les copropriétaires possédant des logements autour de l'aéroport de Bâle Mulhouse pourront bénéficier d'une subvention.

Audit énergétique

Un décret de 2012 applicable au 01.01.2017 impose un audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots. Un décret qui divise certains syndicats, il y a l'inscription à l'ordre du jour lors de l'AG mais ne précise pas le mode de vote. Pour moi, le fait de l'inscrire à l'ordre du jour, sans vote est un point nul et non avenu. Avec un vote l'assemblée est souveraine. Certains syndicats misent sur un vote négatif et d'autres sur un vote positif.

Diagnostics électricité / gaz

En 2017 ou 2018 (reste à définir) des nouveaux diagnostics s'imposeront pour toute location de logement à usage d'habitation principale, vide ou meublé, dès lors que l'installation d'électricité ou de gaz est en fonctionnement depuis plus de 15 ans. Monsieur Damien Jaegle de la société Arcotec est notre conseiller concernant tous les diagnostics immobiliers.

Vétusté

Le décret du 30 mars 2016 régit le dispositif de la vétusté pour le parc public, le parc privé peut en tenir compte ou non.

Cette grille de vétusté a été envoyée par courriel à nos membres.

Rapport et élections

Le rapport financier a été préparé par Hervé Wentzinger, expert-comptable et présenté par Gérard Munch trésorier adjoint du Cercle.

Rapport des vérificateurs des comptes présenté par Rose Marie Kieffer. Approbation à l'unanimité

Election de 2 vérificateurs aux comptes : se représentent Rose Marie Kieffer et Pierre Meisterlin. Approbation à l'unanimité.

Présentation de nouveaux candidats au Bureau du Cercle : Sylvie Picard, secrétaire et Joël Cheron, assesseur. Approbation à l'unanimité

Relation tripartite

Le président du Cercle est régulièrement invité par nos homologues de l'Allemagne et de la Suisse à leur A.G.

Madame la Présidente Henriette Rauch ici présente nous a ouvert les colonnes du bulletin national de « Haus & Grund ».

20^{ème} anniversaire

Pour fêter dignement cet événement, nous organisons une soirée festive le vendredi 12 mai 2017 au Paradis des Sources à Soultzmat avec au programme dîner, boissons et revue « Gourmandises » Une participation sera demandée aux anciens membres et le reste sera payé par le Cercle.

La parole est à l'assemblée

De nombreuses questions ont été posées concernant les loyers impayés, les assurances etc.

2017

Participez svp massivement à notre soirée du 20^{ème} anniversaire, parrainez vos ami(e)s, vérifiez si les dates de nos permanences sont bien affichées dans les mairies, surtout dans les petites communes, n'hésitez pas à transmettre vos remarques et informations au Cercle, n'oubliez pas de signaler tout changement de coordonnées, tenez nous informé des suites du dossier sur lequel nous nous sommes investis.

Fait à Ranspach le Bas, le 28.12.16

Le Président
Gilbert Spéry



La secrétaire
Sylvie Picard

