

Le mot sur le surendettement

Je voudrais vous communiquer une action pour l'amélioration du locataire en impayé.

Le CERCLE a déposé auprès du CEA un dossier sur l'impayé afin d'éviter que le locataire ne puisse plus prétendre au surendettement.

Dès un impayé ayant atteint deux mois, le propriétaire devra saisir le service social de la CEA basé à COLMAR.

Ce service désignera une personne responsable du suivi du locataire de A à Z et pas plusieurs administrations sociales qui s'additionnent comme c'est le cas actuellement.

Immédiatement un diagnostic financier et social devra être établi afin de connaître le motif de l'impayé.

- impayé pour dépenses abusives, jeux divers.
- Impayé pour cause de perte d'emploi
- Impayé pour cause de maladie.
- Impayé pour cause de divorce.
- Impayé pour mauvaise gestion du budget.
- Dépenses exagérés pour satisfaire le grand luxe des enfants et parents.

Notre proposition est que la CEA social devra prendre en charge 6 mois d'aides locatives.

Pour les dépenses abusives donner les directives qui s'imposent pour arrêter cette situation. Le responsable social aura 1 mois pour constater le motif de l'impayé.

Etablir le diagnostic social et financier et proposer des améliorations immédiates.

En cas de non-respect de la consigne du responsable le dossier ira directement à la justice pour expulsion sans passer par d'autres services.

Actuellement nous avons un mille-feuille pour les aides sociales basées à Colmar et dans toutes les grandes villes d'où la lenteur du dossier.

Fusionner ces multiples régimes sociaux en un service unique garantissant ainsi le suivi du locataire défaillant sur la période de 6 mois.

C'est bien le diagnostic social et financier qui définit les causes, même la CAAPEX n'aura plus sa raison de donner son diagnostic. En cas de déposition du dossier auprès de la justice tout est bien précisé et le motif connu.

Cette commission unique aura pour but d'accompagner le locataire sur les démarches d'un redressement de sa situation.

Pour certains cas obliger les locataires à trouver un logement adapté à la situation familiale.

Obliger le locataire à rechercher un travail, actuellement ce n'est pas le cas.

Cette méthode est une copie améliorée de nos voisins, mais notre dossier n'a pas abouti et nos élus ne souhaitent pas entendre ni défendre les intérêts des locataires ni des bailleurs.

Pourquoi cette proposition, car la commission de surendettement ne joue pas correctement son rôle et elle favorise le surendettement par une simple formule de créer plus de dépenses que de revenus. Le propriétaire pourra contester ce calcul, en vain rien ne sera pris en compte. Nous avons dénoncé un dossier de surendettement d'un locataire électricien qui ne travaille plus. Réponse de la commission ce n'est pas notre fonction de l'inciter à retrouver un job. Le RSA lui suffit de vivre avec un loyer qu'il ne paie pas et aucune incitation à régulariser.

Tant que la commission a le dossier ouvert aucune poursuite ne pourra être engagée.

Pour les locataires de mauvaise foi, le dossier de l'expulsion reviendra à l'huissier de justice et à l'avocat accompagné du diagnostic social et financier pour accélérer la procédure.

Les politiques et le surendettement

Le CERCLE a été reçu à deux reprises à l'assemblée nationale par M. le Député Charles De COURSON, sur recommandation de Jean-Luc REITZER.

Les discussions ont été constructives et une troisième réunion aurait dû se tenir avec le directeur de la Banque de France, mais celui-ci a refusé de débattre et a convaincu le député d'abandonner l'idée de déposer une proposition de loi sur le surendettement.

Le député Charles De COURSON m'a informé qu'il serait préférable que les élus d'Alsace prennent en considération nos projets. Aucun élu d'Alsace de quelle tendance que ce soit n'a pas souhaité prendre ce dossier en main.

Nous avons fait des efforts et frappés à toutes les portes sans distinctions de parties politique en place. Aucune porte ne s'est ouverte pour nous aider dans notre épreuve.

Mettez-vous à la place d'un copropriétaire qui perd d'un coup de crayon 15'000 à 27'000 €

C'est la dernière info réceptionné avant notre AG.

Des rapports déposés par le CERCLE auprès du Président Emmanuel MACRON et après des mois de relance téléphonique la réponse était : le Président a pris connaissance de nos rapports mais ne souhaite pas répondre.

Nous avons sollicités un entretien auprès de l'ancien Président du Conseil Départemental Rémy WIRTH jamais de réponse.

Nous avons déposé un dossier auprès de la vice-présidente du CEA et du Président du CEA aucune réponse concrète depuis janvier 2021.

Conclusion :

Les propriétaires bailleurs sont une force politique et nous devons continuer à nous battre avec nos partenaires l'UNPI et les autres associations de propriétaires pour défendre : le pouvoir d'achat, les normes et la bureaucratie, DPE, etc., ces points sont une dépense considérable dans le budget locatif.

Exemple d'intervention sur les actes d'huissier de justice dans les rapports propriétaires - locataires :

- Commandement usant la clause résolutoire.
- Procès-verbal de saisie conservatoire pour loyers impayés, avant l'obtention d'un titre exécutoire.
- Délivré l'assignation en expulsion rédigé par l'avocat.
- Signifier la décision de Justice.
- Commandement de quitter les lieux
- Réquisition de la force Publique.
- Expulsion
- Recouvrement des loyers impayés.
- Saisie des comptes, de salaire...
- Etat des lieux d'entrée et de sortie.

Plusieurs propriétaires nous ont sollicités pour retrouver un locataire parti sans donner son adresse et ayant un important impayé.

Même les banques sont tributaires de cette question, car il ne faut pas l'oublier ils sont également débouté par la Banque de France ou de la commission lors d'un surendettement.

Me Sandrine GRALL ou Me GUALLAR présent pourront répondre à vos questions.