



Le Président

**DES PROPRIETAIRES
D'ALSACE**

**12 RUE DES VIGNES
68730 RANSPACH-LE-BAS**

Saint-Louis le,

Internet : www.cercleproprietaires.com

E-Mail : cercledesproprietaires@wanadoo.fr

Compte rendu de l'AG du 16 novembre 2023

Salutations par Mr Daniel NUNNINGER

Le mot du président Mr Gilbert SPERY

Résultat du vote des adhérents par E-Mail : approbation par l'AG du nouveau nom qui devient « CERCLE DES PROPRIETAIRES D'ALSACE » à l'unanimité.

Proposition d'augmenter la cotisation de 25 € à 30 € : approbation à l'unanimité.

Présentation du rapport financier par le trésorier Mr Gérard MUNCH

Rapport des vérificateurs aux comptes et approbation à l'unanimité.

Reconduction des deux vérificateurs aux comptes Messieurs René WIESER et Jean-Paul WOLF.

Election des anciens membres du Bureau et de deux nouveaux membres

Monsieur Bernard BUBENDORF et Me Geoffrey BOURQUIN, élus à l'unanimité

Salutations à nos invités de la Suisse M et Mme Andréas ZAPPALA du HEV de Bâle et à nos invités d'Allemagne du HAUS & GRUND VERBAND LORRACH Me Katja GRUNDER, Madame Roswitha MULLER.

Le président du CERCLE NATIONAL DE FRANCE Mr Marc MAURER a présenté les grandes lignes des deux colloques qui ont eu lieu dans les locaux de l'Assemblée Nationale à Paris.

Les députés souhaitent que des propositions soient présentées sur divers points sensibles de l'immobilier.

Monsieur Daniel NUNNINGER a présenté la synthèse de l'entretien avec le conseiller du Ministère du Logement Mr Guillaume VOISARD entretien du 28 septembre 2023 en présence du Président du CERCLE des Propriétaires local Mr Gilbert SPERY.

De nombreux problèmes ont été évoqués : manque de logements ; travaux sur les F et G ; interdiction de louer et ses conséquences ; le statut unique de propriétaire bailleur ; plafonnement de l'IRL bien en dessous du coût de la vie.

Monsieur Adriano PEREIRA de l'ADIL 68 a présenté son rôle et sa mission ; les enjeux de la rénovation énergétique globale ; les différentes étapes d'un projet de rénovation énergétique en copropriété ; les précautions à prendre pour réussir un projet ; les différentes aides publiques dans le cadre de la rénovation.

Monsieur Yannick GASSER a présenté les avantages de l'installation de la pompe à chaleur, mais attention aux démarcheurs peu scrupuleux. Une réunion plus en détail sera organisée mi-janvier.

Me Gülcan YASIN avocate, en duo avec Me Sandrine GRALL huissier de justice ont présentées l'expulsion et la trêve hivernale et le parcours de l'huissier de justice pour aboutir à déposer le dossier au Tribunal, ne pas oublier d'informer la CCAPEX.

Me Geoffrey BOURQUIN notaire a donné les grandes lignes sur le dossier succession et a insisté sur le transfert du patrimoine sans trop attendre, la fiscalité est plus avantageuse. Il participera à la réunion mi-janvier.

Puis l'intervenant surprise nous a tous tenu en haleine, Me Jean-Luc VONFELT avocat a commencé par la loi du 29 juillet 2023 où le délai de la dette est passé à 6 semaines. Le Président rétorque que la lenteur des tribunaux n'arrange rien.

Nouveauté sur le commandement à payer, il faut justifier d'un retard de 2 mois, mais le législateur permet d'intervenir dès que la dette locative est équivalente à 2 fois le montant du loyer mensuel hors charges.

Le trouble de voisinage créé par les pompes à chaleur. Thème que nous aborderons lors de la réunion extraordinaire mi-janvier avec les Ets GUTZWILLER.

Lors de la déposition d'un dossier impayé, il y a eu important changement pour les maisons individuelles ainsi que pour les copropriétés.

Il faudra déclarer individuellement la maison et le garage, dans le cadre de la copropriété c'est encore plus complexe.

Le point divers et questions

On a l'impression que le gouvernement fait tout pour nous décourager à investir dans l'immobilier. Trop de taxes, trop de changements aucune visibilité sur l'investissement, un manque de coordination.

Le squattage n'est pas encore résolu à sa juste dimension. Un squattage devra être considéré comme un délit et sous 24 heures une expulsion devra être possible.

Pour relancer l'immobilier il faudra des mesures fortes et nous nous tournons vers nos élus.

Avec le manque de logement la situation va s'empirer.

Le surendettement est un dossier insurmontable pour les propriétaires bailleurs.

Essayez de mettre en place un locataire qui vous donne la possibilité de souscrire à l'assurance loyer impayé.

Attention Saint-Louis Agglo applique la taxe sur les logements vacants.

Conseil faire régulièrement une offre de location sur le bon coin pour justifier la recherche de locataire.

Nous souhaiterions une justice plus équitable sur de nombreux points : moins de tolérance pour les impayés, le squattage, les troubles de voisinages, les dégradations immobilières, reconnaissance de l'utilisation du parking handicapé occupé par un propriétaire qui en plus a aussi un parking privatif.

La presse écrite soutient les personnes à mobilité réduite, mais la justice n'est pas du même avis.

Commentaire du Président :

Je lance un appel vibrant pour que nos élus prennent enfin conscience que le torchon brule et qu'il faut agir très rapidement.

Je comprends certains de nos députés, qu'ils sont débordés par les dossiers, mais le problème de l'immobilier est au plus bas de l'échelle, alors que les bailleurs privés sont en plus grand nombres par rapport aux loueurs de logements sociaux.

Je remercie le CERCLE NATIONAL DES PROPRIETAIRES DE FRANCE de préparer le colloque n° 3 qui nous a été demandé lors de la dernière rencontre avec Monsieur le député François GERNIGON de la Maine et Loire d'avoir présidé le colloque n° 2.

Monsieur le député Didier LEMAIRE a permis la mise en place du premier colloque.

Merci à tous les députés et attachés parlementaires pour le soutien qu'ils apportent aux bailleurs pour une amélioration et pour la relance et la confiance dans l'immobilier.

Je compte sur les députés des partis politiques de différentes tendances de se rassembler pour créer un groupe important de réflexion pour faire aboutir une dynamique de la relance de l'immobilier.

Le gouvernement n'a pas encore réalisé que d'écouter et favoriser les associations de locataires ne fait qu'affaiblir et décourager les bailleurs privés d'investir.

Les associations de locataires n'ont pas encore compris qu'ils doivent arrêter de revendiquer en défaveur du bailleur privé.

Pour le Bureau du CERCLE le Président Mr Gilbert SPERY