

**COMPTE-RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU CERCLE DES PROPRIETAIRES
DU PAYS DE ST. LOUIS, D'ALTKIRCH ET DE SIERENTZ
le 12 OCTOBRE 2012 AU CASINO DE BLOTZHEIM**

- Ouverture et rapport moral de l'AG par le président Gilbert SPERY

Il salue l'ensemble des présents et est particulièrement fier de les recevoir dans un cadre aussi prestigieux pour fêter avec eux le 15^{ème} anniversaire du Cercle et les remercie d'une part de la confiance qu'ils accordent au bureau du Cercle et d'autre part d'être venus aussi nombreux. A noter que nous sommes ce soir-là plus de deux cent dix personnes dont une dizaine de sympathisants.

Il tient à les rendre attentifs sur l'importante contribution financière que le bureau du Cercle a souhaité faire, ceci pour les remercier de leur fidélité.

Il tient particulièrement à remercier les personnalités présentes :

- Mme Evelyne STRAUMANN Conseillère municipale de Saint-Louis
- Mr Philippe WANNER représentant la mairie de Folgensbourg Mr Max Delmond et Conseiller Général.
- Mr Gilbert FUCHS représentant le Maire de Hagenthal-le-Bas Mr François Gasser
Mr Pierre MEISTERLIN, ancien membre du bureau du Cercle

Il salue cordialement les deux vérificateurs aux comptes : Mme Marie-Rose KIEFFER et Mr Jean-Alain KIEFE.
Ses remerciements vont également à toutes les rédactions de Saint-Louis, Altkirch et de Mulhouse.

- Professionnels présents :

Francis BUCHMANN, Christian CORTESE, Jean-Marie DUVAL, Thierry GREDER, Jean-Alain KIEFE, Daniel NUNNINGER, Michel NOEPEL, André STADELMANN, André TSCHANN, Isabelle VOGEL, Hubert WOLF, Jean-Paul WOLF, Maître Gülcan YASIN

- Nos membres :

Le Cercle est actuellement constitué de 330 membres propriétaires bailleurs, dont certaines mairies.

- Vérification des comptes :

Mr Hervé WENTZINGER présente l'ensemble des comptes à travers un résultat d'exercice plus que favorable et prometteur.

Approbation des comptes par les vérificateurs à l'unanimité.

- Mairies :

Nous informons par mail de façon régulière et active, l'ensemble des maires des secteurs de Saint-Louis, d'Altkirch, de Sierentz, de Dannemarie, de Ferrette et de Habsheim.

- Remerciements :

Merci aux mairies qui nous mettent à disposition un local pour nos permanences.

Il lance un appel de solidarité aux mairies que le Cercle informe gracieusement, en leur demandant si elles pouvaient afficher les permanences annuelles voire même, une publication dans le bulletin municipal ou, sur le site internet.

- Impayés :

Le problème des impayés est un souci régulier du propriétaire bailleur depuis le début de la crise de 2008. La situation reste inchangée, le pouvoir d'achat régresse et le phénomène se ressent même dans notre région frontalière.

Malgré la mise sur le marché d'investissements SCELLIER, la location fonctionne plutôt bien, même si les loyers ont cessé d'augmenter.

« Ceci n'est vrai que pour les offres de bonne qualité, nous devons nous rendre compte de l'évolution de la demande.

Les beaux logements se louent très rapidement, les offres de qualité moindres sont beaucoup plus difficiles à placer, surtout dans les immeubles sans ascenseur.

Dans le secteur de Ferrette, nous enregistrons beaucoup d'immeubles ou appartements vétustes. Ce sont majoritairement des investisseurs étrangers. Ceci est moins le cas dans le secteur de Saint-Louis, où les propriétaires s'efforcent le plus souvent de maintenir leur bien à niveau.

Même si des prévisions macro-économiques ne sont pas favorables, nous espérons quand même que notre micro-climat frontalier nous protège des aléas de la conjoncture ».

- Surendettement :

Les dossiers de surendettement ne font qu'augmenter et le Cercle considère que solder un surendettement ne fait que déshabiller le propriétaire pour rhabiller le mauvais payeur.

Il tient à rappeler que des propriétaires bailleurs retraités ont été dans l'obligation de procéder à la vente forcée d'un logement, suite à un impayé, ou le classement du dossier de surendettement. (ex. rentrée financière des retraites trop faibles pour faire face au règlement des charges des propriétaires et en plus des charges du locataire).

« Il serait souhaitable que les élus Nationaux prennent en considération ce dossier et, trouvent au plus vite une solution sociale, en collaboration avec le gouvernement, afin de d'éliminer cette injustice ».

- Décompte de charges :

Il est important de rappeler que le décompte de charges annuel est obligatoire. Pour les personnes qui ont un syndic, le décompte est simple, car le montant récupérable sur le locataire est mentionné sur la ligne « déductions locatives ».

- Exonération de la taxe foncière pour les logements vacants :

Pour en bénéficier, il faut faire une lettre aux impôts avant le 31 décembre de l'année en cours.

L'inoccupation du logement doit être indépendante de la volonté du propriétaire et, avoir une durée d'au moins trois mois.

- Conciliation :

En annexe, à l'ensemble des prestations que propose le Cercle des Propriétaires, le domaine de la conciliation privée devient une aide aux deux parties. En effet, deux dossiers ont abouti favorablement cette année pour chacune des parties. Le conciliateur privé du Cercle peut être saisi soit par le propriétaire soit par le locataire.

« Une révolte contre la Commission de conciliation de Colmar !

Depuis des années, j'ai été informé que cette commission est arbitraire.

Elle a été saisie par un locataire pour contester un décompte de 60 € et a fait déplacer un propriétaire.

C'est de l'abus et du gaspillage : 170 km pour le propriétaire ! Celui-ci obtient malgré tout gain de cause par le biais d'un chèque.

Le Cercle va saisir Mr le Préfet pour dénoncer ces abus et cette manière de procéder. Cela lui rappelle certains tribunaux d'exception. Vous remarquerez que je suis très fâché à l'encontre de cette Commission de conciliation, qui fait double emploi avec les conciliateurs de justice, plus proche des personnes concernées ».

- Rendez-vous ministériel :

Depuis que le Cercle des propriétaires a constaté que les mesures prises par le gouvernement ne sont pas adaptées aux situations de nos régions, celui-ci souhaiterait rencontrer annuellement les décideurs de nos décrets.

Pour ce faire, le Cercle a demandé à rencontrer les dirigeants socialistes avant l'élection du nouveau Président, afin de les informer des problèmes des propriétaires bailleurs. Cette demande n'a pas abouti.

Il espère que la Sénatrice Mme Patricia SCHILLINGER, obtiendra gain de cause quant à une rencontre éventuelle.

Le secrétariat de Mr le Député Jean-Luc REITZER a informé Mr SPERY qu'il interpellera lors des questions au gouvernement, Mme la Ministre Cécile DUFLOT, le 24 octobre.

Les internautes seront régulièrement informés de la suite des divers dossiers.

- La C.A.F. :

Depuis que le Cercle a adhéré à l'observatoire de l'habitat de COLMAR, plusieurs portes se sont ouvertes au niveau du Conseil Général, de divers organismes sociaux et de la C.A.F. Une réunion a eu lieu le 25 septembre dernier à ILLZACH avec la C.A.F. Elle portait sur la relation propriétaire bailleur et le service social.

La C.A.F. a informé le Cercle de la nouvelle fraude concernant les APL. Beaucoup de locataires sollicitent que le propriétaire ne fait mentionner sur le bail que la personne à très faible revenu, afin de bénéficier des APL. (ex. locataire ne touchant que 800 € de revenu avec les diverses allocations, paie un loyer de 600 € charges comprises : détection de la fraude par les services de la C.A.F.). ATTENTION aux ristournes des APL et, à la suppression de cette aide au locataire.

- Suppression de la GRL par MMA et la DAS :

Le Cercle des Propriétaires s'est élevé contre cette mesure depuis le mois de juin 2012.

Des discussions et interventions multiples au siège des assurances MMA et de la DAS, ont porté sur le problème de pouvoir replacer les propriétaires bailleurs auprès d'un autre organisme assurant le GRL.

Pour les nouveaux baux qui seront signés, le propriétaire à la faculté de consulter la Mutuelle d'Alsace et de Lorraine à MULHOUSE, ou les agents courtiers pour assurer contre l'impayé aux conditions GRL.

Monsieur André TSCHANN agent courtier T2A du secteur de Vieux-Thann pourra aussi vous faire souscrire une GRL

Les propriétaires bailleurs ayant un bail en cours et évincé par MMA et DAS, devront souscrire un contrat standard bailleur plus cher et moins attractif.

Pour les exclus de MMA, les discussions sont en cours pour trouver une autre alternative.

Je précise qu'il est préférable de contacter l'assureur avant la souscription du bail.

Les documents nécessaires **sont essentiellement**: copies de la dernière fiche d'imposition, des trois dernières fiches de salaire, du contrat de travail et de la pièce d'identité.

Quand le bail est signé vous n'avez plus que 14 jours pour vous assurer.

Mr SPERY laisse la parole à Mr HIGY qui poursuit :

La parole est donnée à M Hervé WENTZINGER expert-comptable de l'entreprise FIBA qui a réalisé le rapport financier du Cercle. Après lecture il conclut une gestion saine

- Election des membres du bureau sortant: tous les membres se représentent et sont réélus à l'unanimité
- Election de deux nouveaux membres: Mme Rachel SCHLICKLIN comme secrétaire adjointe et Mr Hervé WENTZINGER assesseur.
- Mme Marie Rose KIEFFER présente le rapport de la vérification des comptes, rien à signaler.
- Approbation des comptes à l'unanimité
- Election des vérificateurs aux comptes : Mme Marie Rose KIEFFER, Mr Jean-Alain KIEFE et Mr Pierre M MEISTERLIN élus à l'unanimité

Pour continuer cette très belle soirée, Mme Agnès HARNIST nous propose de poursuivre en douceur avec Joe MARSCHALL, et pour clôturer en vivacité, un spectacle de jeunes danseurs, chanteurs et musiciens toutes et tous pleins de talents, sous le soleil, les paillettes et les sens exotiques.

Pour rehausser la soirée, un repas fut servi par le Casino.

Mr CORTESE de l'assurance MAL a tenu à la fin du spectacle un débat sur les nouvelles dispositions GRL.