



**DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES
DU PAYS DE SAINT-LOUIS
ANTENNE A ALTKIRCH ET A SIERENTZ
12 RUE DES VIGNES
68730 RANSPACH-LE-BAS**

**Assemblée générale du 18 novembre 2010
Compte rendu**

- Ouverture de l'AG par le président Gilbert SPERY

Il salue les deux invités du Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft Lörrach
Me Henriette RAUCH avocate et Présidente et Me Magrit KRECHNAK avocate.

Il salue très cordialement les très nombreux membres présents.

Il rappelle que Frédéric STRIBY vice président du conseil général est un fidèle du Cercle des Propriétaires et est présent dans la plupart de nos réunions.

- Salutations par Me Rémi SEEMANN huissier de Justice à Altkirch

Il salue très cordialement toute l'assistance et excuse les personnalités empêchées

Les membres du Bureau excusés : Agnès HARNIST et Gérard MUNCH

Il laisse la parole au président Gilbert SPERY

- Rapport moral du président

- Remerciements

Les remerciements vont à la municipalité de Saint-Louis pour l'accord de cette salle et surtout l'autorisation de prolongation jusqu'à 23h45 ainsi qu'au Crédit Mutuel de Saint-Louis pour les nappes offertes.

Merci également aux municipalités de Saint-Louis, d'Altkirch et de Sierentz pour la mise à la disposition d'une salle pour la permanence.

- Les permanences

Chaque membre reçoit au début de l'année le calendrier des permanences de Saint-Louis, d'Altkirch et de Sierentz.

Monsieur Jean-Jacques LIDY tient la permanence d'Altkirch et Gilbert SPERY la permanence de Saint-Louis et Sierentz, leurs remplaçants sont Gérard TCHANN pour la permanence de Saint-Louis et Gérard MUNCH pour celle de Sierentz.

- Consultation aux permanences

Pour pouvoir traiter votre litige, nous vous demandons de venir aux permanences avec un dossier complet, le bail, les lettres envoyées, les lettres reçues, des numéros de téléphone etc. afin que nous puissions analyser le dossier et répondre à vos problèmes.

- Intervention par E-mail

Vous êtes à ce jour 222 membres ayant une adresse électronique réparties en 6 paquets d'envoi en nombre.

Nouveautés : nous constatons de plus en plus de questions posées par le biais du courrier électronique Cette formule est pratique car cela vous dispense le déplacement à une permanence, mais parfois il vaut mieux discuter de vive voix.

En discutant, j'ai découvert que les questions posées par E-mail étaient incomplètes.

Le fait d'échanger à modifier les données de la situation.

J'invite les membres qui n'ont pas encore communiqué leurs adresses E-mail de le faire ou de signaler leur changement d'adresse électronique.

Par le biais du courrier électronique, nous vous informons des nouveautés.

- Réunion extraordinaire avec thème :

La réunion extraordinaire présidé par Me Jean-Luc VONFLET avocat fut un grand succès je le remercie et l'encourage pour 2011

- Formation de syndicats bénévoles et formations de conseillers syndicaux en copropriété menées par Jean-Paul HIGY

La formation de syndicats bénévoles fut un succès. En revanche, la formation de conseillers syndicaux n'a pas attirée le nombre de participants escomptés.

Je remercie Jean-Paul et j'espère qu'il vous trouvera une formation pour l'année 2011.

- **Nos membres**

A ce jour nous comptons 270 membres à jour de cotisation.

Pour le parrainage, certains d'entres vous ont été actifs et je vous en remercie.

Je vous encourage de continuer à œuvrer dans ce sens.

- **Les impayés**

En 2008, j'avais annoncé une augmentation des impayés, cette courbe ne fait que progresser pour le malheur des propriétaires bailleurs.

- **Le PASS GRL2**

Je souhaiterais que chaque membre fasse cette souscription.

Monsieur José DOS SANTOS donne un aperçu des possibilités de souscriptions et des formalités à respecter lors d'un impayé.

- **Les logements neufs**

Depuis des années, l'Etat mène une politique désastreuse qui détruit totalement le marché du logement.

Le gouvernement doit prendre conscience de la nécessité d'adapter sa politique « aide à la pierre, incitation fiscale pour les investisseurs achetant pour louer » à la réalité de chaque zone géographique.

D'ici quelques années les loyers baisseront car l'offre et la demande ne sera plus compétitive.

La région frontalière a été dotée de la loi Scellier, alors que nous connaissons un surnombre d'appartements vides.

- **Entretien au cabinet du secrétaire d'Etat au Logement**

Je voudrais remercier Monsieur Jean-Luc REITZER de la démarche effectuée par son cabinet parlementaire pour le rendez vous à Paris.

Cet entretien a été enrichissant car j'ai eu l'occasion de m'entretenir avec Messieurs Alexis ROQUE conseiller technique du cabinet du secrétaire d'Etat et Mickael BRUN attaché parlementaire au Développement Durable.

- **Location Vente**

Ce dispositif présente l'avantage de permettre au bailleur de céder un bien en obtenant le versement d'une rente défiscalisée et à l'acquéreur de devenir immédiatement propriétaire moyennant une rente mensuelle plus les charges du propriétaire.

- **Les mairies adhérentes au Cercle**

De plus en plus de mairies propriétaires bailleurs adhèrent au Cercle.

Je les remercie pour leur confiance pour l'affichage de nos informations ainsi que la publication sur leur site Web.

- **La prudence s'impose**

La volonté du gouvernement de rééquilibrer les comptes publics risque de se traduire par une hausse de la fiscalité, ce qui affectera le rendement de l'immobilier.

En effet, la performance économique de l'immobilier locatif a déjà été mise à mal par la hausse de la vacance, par la baisse des loyers (sauf en région parisienne) dans certaines régions et par la hausse de la fiscalité locale. Toute hausse supplémentaire de la fiscalité risque de perturber encore le fragile équilibre économique du placement locatif.

- **Un changement**

Depuis la création du Cercle vous avez côtoyé un personnage pratiquement incontournable en la personne de Me Jean-Claude ROMINGER huissier de Justice à Saint-Louis.

Il a pris sa retraite cette année et nous lui souhaitons un repos bien mérité.

Me Jean-Claude ROMINGER quant à lui, continu de siéger au Bureau du Cercle.

L'étude a été reprise par Me Julie WEREY.

Au même immeuble que son prédécesseur, nous lui souhaitons pleine réussite dans l'ensemble de ses fonctions.

- **Les professionnels adhérents au Cercle dans la salle**

Ils s'expriment individuellement à l'assemblée pour présenter leur activités et ont l'occasion de rencontrer les adhérents lors du verre de l'amitié.

- **Rapport du trésorier Claude WILSER**

Le trésorier donne lecture des recettes et des dépenses

Il rappelle que la sortie récréative a été soldée par la recette des membres participants.

L'association a une trésorerie saine.

Vote : Approuvé à l'unanimité

- **Rapport des vérificateurs aux comptes**

Lecture du rapport des réviseurs donné par Madame Marie-Rose KIEFER
Les réviseurs procèdent aux contrôles des comptes au cabinet de Monsieur WILSER.
Ils ne notent aucune irrégularité.

Vote : Approuvé à l'unanimité

- **Désignation de deux vérificateurs aux comptes**

Le président interpelle l'assemblée pour deux vérificateurs aux comptes.
Madame Marie-Rose KIEFFER et Monsieur Alain KIEFE se représentent
Monsieur SPERY remercie les deux volontaires.

Vote : Approuvé à l'unanimité

- **Fixation du montant de la cotisation**

Proposition du Bureau augmentation de 23 € à 25 €

Vote : Approuvé à l'unanimité

- **Election des membres du Bureau**

Tous se représentent, à savoir :

Gilbert SPERY président, Jean Paul HIGY vice président, Agnès HARNIST secrétaire,
Claude WILSER trésorier, Gérard MUNCH trésorier adjoint, Jean Claude ROMINGER,
Jean Jacques LIDY, Rémi SEEMANN, Gérard TCHANN et Jean-Luc VONFELT assesseurs.

Vote : Approuvé à l'unanimité.

- **Economie d'énergies les vraies bonnes idées et les autres par Jean-Paul HIGY.**

L'économie d'énergie est la priorité absolue dans tous les projets de construction mais aussi de rénovation.
Bien souvent, la première préoccupation des gens concerne le choix du système de chauffage et/ou de l'énergie utilisée. C'est une grave erreur : la première des choses à faire, c'est réduire le besoin d'énergie.
En effet, une habitation aux normes BBC 2012 aura besoin de 4 à 5 fois moins d'énergie que celles construites il y a 40 ou 50 ans.

Une fois atteint le but de réduction des besoins en énergie, il est temps de penser à opter pour le type de chauffage. A ce moment là, il faudra se demander si une installation très chère reste la plus adaptée, dans la mesure où, du fait des besoins réduits, elle ne fera plus économiser autant que lorsque l'habitation consommait bien davantage.

A ces considérations purement économiques s'ajoutent celles plus idéologiques liées à la préservation de l'environnement : certains préféreront payer plus pour polluer moins.

En résumé, la toute première chose à faire, même quand ce n'est pas obligatoire, c'est un diagnostic de performance énergétique, qui permettra de connaître les besoins actuels, mais également les préconisations pour atteindre le but recherché de leur réduction. C'est seulement ensuite qu'il faudra choisir les équipements, en prenant soin de s'adresser à des professionnels de la place et nullement à des vendeurs de solutions « miracle », qui s'empresseront de disparaître une fois leur commission encaissée.

Le Cercle des Propriétaires est à la disposition de ses adhérents pour leur donner de bonnes adresses.

- **Diagnostics**

Madame Julie SCHNEIDER de l'agence EXPERT HOME (analogia) nous présente les nouvelles dispositions sur les diagnostics. (cf tableau page 4)

- **Pass GRL**

Monsieur DOS SANTOS gérant des Assurances MMA rue de Huningue à Saint-Louis nous rappelle les démarches à suivre pour s'assurer contre les impayés par le biais de la souscription du PASS GRL 2.

Il possède également les démarches à suivre lors d'un impayé.

En cas de non respect de certaines démarches vous risquez que votre dossier soit rejeté.

(le PASS GRL est une garantie partielle de l'état donc règlement administratif stricte)