

*PROPOSITION : 05.12.2019 à la commission  
de surendettement du groupe  
de l'Assemblée Nationale.*

## Surendettement

Le comité du CERCLE DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES DU PAYS DE SAINT-LOUIS, ALTKIRCH, SIERENTZ et environs de MULHOUSE a analysé en 2018 plusieurs dossiers déposés auprès de la commission de surendettement de COLMAR, qui avaient tous été déclarés éligibles.

Cette analyse a permis de mettre en évidence que tous les dossiers de nos adhérents présentaient des incohérences et étaient provoqués.

Dès lors, nous avons conseillé à nos adhérents de faire opposition à l'éligibilité mais leurs lettres sont restées sans réponse.

Cette situation a motivé le CERCLE à demander à Monsieur le Député Charles DE COURSON, Président du groupe parlementaire de la commission de surendettement, de bien vouloir accepter de faire une proposition de loi pour parer à cette situation que nous jugeons injuste.

## Recommandations dans l'intérêt du locataire, du propriétaire et de la collectivité :

Les recommandations suivantes permettront d'aider un locataire de bonne foi, de réduire le nombre d'expulsions et de redonner confiance au propriétaire afin de continuer d'investir :

- Réduction des loyers impayés et diminution du nombre de dossiers déposés à la commission de surendettement
- Aide immédiate au locataire en difficulté financière durant six mois
- Conseiller et motiver le locataire à ne plus effectuer de dépenses abusives
- Réalisation dans un délai d'un mois du diagnostic social et financier comme le prévoit la loi ELAN.
- Fusionner les différents organismes d'aides existants en un groupe unique (ASL, Conseil Départemental etc.) : après six mois, ce nouvel organisme prendra l'initiative en collaboration avec le propriétaire pour le maintien ou l'expulsion du locataire défaillant.

## LES INTERETS POUR LA COLLECTIVITE : des économies possibles

Aujourd'hui, nous sommes confrontés à une multitude d'organismes sociaux dans chaque département. Chaque organisme a pour mission d'aider le locataire en difficulté. Chacun travaille de façon indépendante et chacun à sa propre structure administrative (son Président, son vice-Président etc.) Chacun reprend le dossier de l'autre. Les premiers 6 mois c'est l'ASLL puis d'autres organismes prennent le relais.

Certains de ces organismes ne peuvent être saisis que par le locataire, ce qui nous apparaît comme une aberration. Si le propriétaire écrit, il n'aura aucune réponse.

D'autres organismes mettent deux mois pour une réponse dilatoire et durant ce temps, l'impayé augmente à la vitesse du grand V.

Tous ces motifs font que la seule possibilité de résoudre ces incohérences, ces lenteurs, c'est la mise en place d'un interlocuteur unique permettant à la fois la simplification de l'aide aux locataires en difficulté et la diminution du coût de gestion du dossier.

Ce nouvel organisme pourrait avoir vocation de prendre en charge intégralement le locataire durant 6 mois pour l'orienter vers une situation indépendante.

Si à l'issue de ces 6 mois, le locataire ne fait aucun effort, cet organisme transmettra le dossier au Tribunal pour expulsion.

La CCAPEX (dont je joins au présent courrier le schéma de procédure), n'aura plus sa raison d'être car l'organisme unique aura effectué toutes les enquêtes y compris le diagnostic financier et social.

Grâce à la fusion des différents organismes, cette nouvelle organisation devrait permettre :

- une réelle économie financière tant au niveau du personnel (un seul directeur et un seul vice-directeur, regroupement du personnel) qu'au niveau des frais de fonctionnement.
- une manne financière pour la collectivité car l'aide apportée au locataire sera bénéfique fiscalement pour le gouvernement (moins de déduction du revenu foncier, CSG et CRDS).

## Redonner confiance à l'investissement immobilier

- Force est de constater qu'aujourd'hui la confiance dans l'immobilier n'est plus garantie.
- Si Monsieur le Président de la République Emmanuel MACRON a affirmé haut et fort « plus personne dans la rue en 2019 » et que Monsieur le Ministre du

Logement lance un appel pour que les expulsions diminuent, nous ne pouvons que déplorer qu'aucune mesure concrète ni efficace n'ait été prise.

- Le surendettement est un fléau qui touche tout le territoire français : priver un propriétaire de son revenu locatif en rayant d'un coup de crayon un impayé de loyers de 8000 € à 15 000 € voire plus, est indigne de la loi française et peut s'avérer dramatique et fatal pour un propriétaire.

## Instaurer la Transparence

Dans un dossier d'impayé, il faudrait instaurer la transparence pour une analyse concrète de la situation financière. A ce jour aucune administration sociale ne pratique la transparence. Comment prendre une décision équitable par la commission si un monologue est conseillé et approuvé par la loi.

Citons en exemple, la situation réelle suivante : le locataire provoque le surendettement, il dépose ses déclarations et son dossier bancaire est alarmant.

MAIS il oublie d'informer la commission qu'il dépense le montant du loyer aux jeux ou pour d'autres dépenses.

Le propriétaire est au courant de ces dépenses abusives et en informe la commission : mais l'absence de transparence et de concertation amène à ce que celle-ci ignore l'argumentation du propriétaire.

Le dossier sera déclaré éligible et le propriétaire sera dépouillé entre 7000 et 15000 euros d'un coup de crayon. Cet état de fait ne semble pas inquiéter le gouvernement dans la mesure où cela n'affecte que le déficit foncier.

La désespérance et les troubles suite à cette dette rayée, qui est infligée au propriétaire, sont tout simplement ignorés. Dans le jargon du citoyen de base nous appelons cette mesure « du vol qualifié »

## Remboursement de l'aide sociale

Après 6 mois d'aide sociale accordée par le Département ou l'Etat au locataire et si ce dernier est en mesure de reprendre une vie active, un remboursement d'un minimum de 50 € mensuel au Département pourrait être envisagé. En fonction de l'évolution favorable de la situation, ce montant pourrait être revu à la hausse. Cette mesure nous semble plus juste et plus citoyenne que de rayer la dette. Elle devrait en outre permettre de limiter les récidives.

## Le locataire de mauvaise foi

Nous faisons face à un nombre grandissant de locataires de mauvaise foi : la raison nous paraît simple dans la mesure où la loi actuelle invite le débiteur à procéder à un montant de l'impayé le plus important possible et de faire durer la procédure de surendettement.

C'est ainsi qu'il s'arrête de payer le loyer. Puis après plusieurs mois voire années, il se met au chômage. Pas de loyer à payer et le chômage facilite la chose. Il vit dans un cadre aisé et le propriétaire lui paie même l'eau utilisée. Un petit boulot par ci et par là pour arrondir sa situation et cela permet d'être un peu occupé et de rester en relation.

Cette hypothèse du surendettement provoqué a été signalée à la CCAPEX lors de la réunion du 06.11.19. Nous avons obtenu la réponse suivante : ni la commission ni la CCAPEX ne peut forcer un locataire avec un métier d'aller travailler (nous manquons d'électriciens dans le H-R)

Cet état de fait crée manifestement le trouble dans l'immobilier.

## Les injustices de la loi sur le surendettement

La loi sur le surendettement du 01.01.2018 n'a fait qu'augmenter l'injustice et crée une véritable discrimination

L'article L 721-2 n'est jamais appliquée par la commission, elle décide de la recevabilité et informe les créanciers.

L'article L 721-3 ne permet pas un entretien contradictoire, le débiteur pourra présenter n'importe quoi à la commission.

L'article 723-1 Après la recevabilité du débiteur la commission informe le ou les créanciers de l'état passif du débiteur, mais la contestation est illusoire.

Il est demandé aux créanciers d'apporter la preuve de l'irrégularité du dossier.

Le propriétaire n'a pas accès aux dossiers administratifs (aide sociale, pension, pension alimentaire, RSA, allocations etc.)

C'est un monologue que la loi sur le surendettement attribue aux créanciers.

La plus importante injustice c'est que l'Etat se dérobe de ses responsabilités.

Elle déshabille Paul pour habiller Jacques.

Pourtant elle favorise sans compter les personnes n'ayant jamais habité sur le sol français.

Arrêté du 15 février 2019 relatif au cahier de charges.

Appliquer cette même mesure à nos citoyens français dans l'impossibilité de subvenir à leur besoin. Et ce décret diminuera le nombre d'expulsion.

Arrêté du 13 mars 2019 fixant les dotations régionales (pour 12 régions) aux frais de fonctionnement des centres d'accueil pour un montant total de 309 782 073 €

## La loi BORLOO n° 2003-710 sur le surendettement

La loi BORLOO sur le surendettement n'est pas appliquée par la commission.

Elle précise « le surendettement des Particuliers est vécu comme un véritable drame social par les personnes surendettées »

Mais il est également un véritable drame social pour le propriétaire ... car le propriétaire créancier de plusieurs milliers d'euros subit les mêmes troubles. La remise de la dette du locataire entraîne le propriétaire dans un gouffre financier, car hormis l'absence des loyers, il doit s'acquitter des charges et accessoires à la collectivité (eau etc.) auprès du syndic.

Pour exemple : un logement locatif qui était le pilier complémentaire d'une retraite inférieure à 1100 € mensuel à ce jour.

Monsieur le Ministre J.L. BORLOO a écrit que les 17000 dossiers de surendettement de l'année 2003 n'auront pas la chance de voir l'ardoise effacée ! D'ailleurs, cela aurait le but inverse : d'inciter au surendettement.

Il faut savoir que la « procédure de rétablissement personnel » est appliquée dans des cas extrêmes, de façon très rare et ponctuelle. (cette mesure n'est pas suivie par la commission)

Les commissions de surendettement sont ici confirmées dans leur rôle pour continuer à trouver des solutions afin que les demandeurs surendettés puissent payer leurs dettes et redevenir (à terme) solvables.

Dans ces mêmes cas extrême, la loi BORLLO interdit (nouveau) à la commission de demander l'effacement global de la dette.

## La comparaison avec l'Allemagne et la Suisse.

En annexe je joins la rédaction de l'Allemagne Haus und Grund Verband et de la Suisse HEV de Bâle, rapport déposé en date du à Monsieur le Président de la République Emmanuel MACRON.

Dans ces deux pays, un impayé se traite dans le cas extrême à une régularisation entre 3 et 6 mois au plus.

A ce jour en France c'est deux ans voire plus.

## Les souhaits du Ministre, du Président de la République

Monsieur le Ministre Julien DENORMANDIE souhaite réduire le nombre des expulsions. Pour y arriver il faut moins de discours plus d'action (affiche à Paris sur une façade Place de la Concorde)

Nous souhaitons que les associations locales (province) soient écoutées et entendues et pas seulement les idées parisiennes.

Monsieur le Président de la République Emmanuel MACRON a affirmé haut et fort plus personne dans la rue en 2019. Mais aucune mesure n'a été prise pour aider financièrement le relogement de ces personnes dans les appartements vacants à Paris et banlieue.

Ce n'est pas aux propriétaires privés de loger gratuitement les locataires comme c'est déjà le cas en cas de surendettement.

D'autres Président de la République ont souhaité la fusion de diverses administrations sociales, le contraire a été fait. Dans un département comme le Haut-Rhin nous recensons une multitude d'organismes sociaux, raison pour laquelle rien ne fonctionne correctement.

**Exemple :** Un ancien dossier du 4 mai 2018 lettre à la CCAPEX, ASLL, FSL pas de réponse en fin d'année 2018.

Lettre à la CAF d'un propriétaire en date du 07 octobre 2019 pas de réponse

Le 07 novembre lettre à la CCAPEX pas de réponse nous sommes en fin d'année et ceci est la règle générale pour plusieurs dossiers.

## Les remerciements

Tous mes remerciements à Messieurs les Députés qui m'ont accordé une audience individuelle et aidé dans l'avancement de ce dossier.

Merci également à Monsieur Alexandre RUF, Conseiller de Monsieur le Ministre Julien DENORMANDIE, de m'avoir reçu.

Un remerciement tout particulier aux collaborateurs de Messieurs les Députés.