

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU CERCLE du 24 novembre 2013

Remerciements

Mes remerciements vont à la municipalité de Rosenau pour la mise à disposition de cette belle et grande salle et au Crédit Mutuel de Village Neuf pour les nappes et serviettes offertes.

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

Les permanences : Le calendrier 2014 des permanences de Saint-Louis, d'Altkirch et de Sierentz va être envoyé à chaque membre au début de l'année avec le numéro de renouvellement de l'adhésion.

Bail : Il est primordial de bien remplir tous les espaces du bail, surtout ne pas oublier de mentionner l'indice, cet indice vous pouvez le demander par Tél. au Cercle ou parcourir le site web du Cercle et cliquer sur IRL.

Etat des lieux d'entrée et de sortie

Il est important de faire un état des lieux d'entrée et de sortie détaillé

Pour certaines petites réparations, je vous conseille de mentionner sur l'état de sortie un forfait raisonnable.

Décompte de charges : Il est impératif de faire un décompte de charges annuellement et pas seulement lorsque qu'il vous est favorable.

Impayés : De plus en plus de propriétaires bailleurs attendent trop longtemps pour intervenir lors d'un impayé.

Motif : la bonne relation avec le locataire.

Il faut distinguer deux cas de figure, le locataire de mauvaise foi ou le locataire qui vous informe immédiatement dès qu'il a un souci de paiement.

Mais si vous avez une assurance loyer impayé la bonne relation ne jouera plus. Il faut intervenir par lettre dès le premier mois sinon vous risquez que l'assureur refuse de prendre en charge le litige.

Je rappelle que de nombreux adhérents ont été remboursés par l'assurance et sont satisfaits. Il ne faut pas oublier que le démarrage du dossier nécessite de la patience.

L'assurance vous régularise jusqu'à la remise des clés ou jusqu'au jour de l'expulsion.

En cas de détérioration une deuxième démarche est à entreprendre : collecte des devis, réparation des dégâts. Il faut compter qu'une vétusté vous sera calculée.

Je vous invite à venir à une permanence pour vous faire expliquer les détails à respecter.

Informez la CAF de votre situation d'impayés afin d'éviter un éventuel remboursement.

Poursuite de l'impayé en Suisse

Aujourd'hui il est possible de poursuivre votre locataire travailleur frontalier ou résident suisse souvent au revenu confortable en introduisant une procédure de saisie selon la loi suisse au tribunal à Bale ou Bale Campagne. Le tribunal suisse ne travaille pas gratuitement, il demande une provision en fonction du montant de la créance. Si la saisie des rémunérations fonctionne, la provision sera récupérée.

Le PASS GRL2 : Je souhaiterais que tous les bailleurs fassent cette souscription. Il y a plus d'avantages que d'inconvénients. Je vous rappelle la règle à respecter :

Demander au candidat locataire ; La dernière fiche d'imposition, la copie de la carte d'identité, les trois derniers mois de salaire, le contrat de travail

Avec ces documents vous allez chez votre assureur et c'est lui qui vous dira si votre locataire est éligible au GRL ou au GLI. En cas d'accord de votre assureur vous pouvez signer le bail.

Nous avons deux assureurs MMA José DOS SANTOS et Jean-Yves BURST et la Mutuelle d'Alsace de Lorraine Jura qui a transmis les contrats au Cabinet LOGIS-SUR.

Formation de syndicats bénévoles et formations de conseillers syndicaux en copropriété sous la houlette de Jean-Paul Higy

J'espère que nous pourrons reconduire cette formation pour 2014.

Syndics Il est de plus en plus difficile de trouver des syndicats pour les petites copropriétés.

Il existe aujourd'hui des agences qui vous assistent pour gérer une petite copropriété et ceci à un prix abordable. Renseignez-vous auprès du Cercle pour une proposition auprès de la société Prestimm.

Les diagnostics

Le diagnostic DPE doit être remis aux locataires. La plupart vous le demandent après la signature du bail ou après 1 mois dans le logement. Dans le Cercle nous avons Monsieur Cédric OTT de l'agence QUALICONSULT Immobilier, il accorde une remise aux adhérents du Cercle.

Info générale

La visite au Ministère du Logement a eu lieu le 27 mai 2013 grâce à Mme la Sénateur Maire de Hégenheim Patricia SCHILLINGER qui nous a accompagnés, Me Jean-Luc VONFELT et moi-même.

Un rapport a été déposé et l'accent a été mis en avant sur le problème du surendettement (fléau qui risque de nous toucher si nous ne nous assurons pas pour le risque de l'impayé du loyer et des charges).

Le GLU est en préparation, mais les mesures complémentaires que le Ministère souhaite mettre en place risquent de faire traîner son aboutissement.

Je regrette que des associations de propriétaires soient contre cette initiative, d'autant plus que la cotisation sera ramenée à 2 % ou à 1.5 %. Sur ce pourcentage, le Cercle et nos interlocuteurs se rejoignent.

Cette entrevue nous a aussi permis de démontrer que la situation économique n'est pas au beau fixe.

Nous avons aussi plaidé pour l'abolition des zones.

Il me semble que ces gens vivent sur un nuage et ne connaissent que leurs propositions.

Le rapport déposé auprès du Ministère du Logement est sur le site Internet du Cercle.

Le suivi des dossiers

Le Cercle a aidé à ficeler de très nombreux dossiers, des impayés relance simple, des impayés par commandement de payer, des impayés avec expulsion, des dossiers suite à troubles de voisinage et non entretien du bien loué. Les litiges avec les syndicats prennent une part importante.

Beaucoup de nos adhérents ont cru qu'en donnant la gestion de leurs biens ils sont débarrassés de tous les soucis.

Or souvent des problèmes apparaissent dès le premier décompte annuel. Mais dans certains cas, le contrat est bien ficelé et il est parfois difficile de résilier.

Je me rappelle une intervention d'un adhérent qui m'a soumis le décompte du gestionnaire, il y a tellement de déductions sur le décompte annuel que personne ne s'en sort plus.

Dernière information avant de conclure

Récemment, j'ai eu un dossier d'impayé, devant le juge des référés et le juge a immédiatement ordonné l'expulsion. Me Vonfelt m'a dit que c'est possible si la clause de résiliation de plein droit est dans le contrat de bail.

Me Vonfelt ou Me Yasin nous donneront des explications complémentaires lors du point divers.

Les professionnels adhérents au Cercle

Dans la salle, j'ai noté quelques professionnels, je voudrais qu'ils se présentent ainsi vous pourrez mieux les aborder lors du verre de l'amitié.

Intervention de Jean Paul HIGY vice président et gérant des sociétés ORIM et BATIM de Saint-Louis.

Voici quelques lignes :

La disposition la plus importante de la loi ALUR, qui vient d'être votée par le Sénat est la création d'un système obligatoire pour la prévention des impayés de loyer, la GUL pour la Garantie Universelle des Loyers.

Contrairement à la GRL, qui a explosé en vol, car elle n'était souscrite la plupart du temps que par des propriétaires qui avaient des locataires à risques, la GUL concernera tous les loyers et aura donc une base beaucoup plus large, permettant de répartir les risques sur l'ensemble de l'activité.

Les organisations professionnelles sont vent debout contre cette mesure, criant à la " Sécurité Sociale du logement" qui déresponsabiliserait les locataires.

Au CERCLE, nous pensons que ce nouveau système sera ce qu'on voudra bien en faire. Nous considérons que le taux global de 2 % est très attractif et surtout qu'il est plus juste de faire supporter la moitié de la prime par les locataires. Les poursuites seront assurées par les services du Trésor Public auxquels il est plus difficile d'échapper, car ils ont des moyens importants.

Le système doit entrer en vigueur au plus tard le 01.01.2016, d'ici là nous conseillons toujours une bonne assurance ou de solides garanties.

Hors réunion : le projet a encore évolué, le système sera finalement facultatif et gratuit.

Jean-Paul suit l'affaire pour nous et passera les infos par les canaux du Cercle des Propriétaires.

Intervention du Crédit Mutuel des Trois Pays de Village Neuf

Madame Patricia GROELL et Monsieur Francis BUCHMANN nous ont projeté et commenté un diaporama sur l'offre du Crédit Mutuel du service CMPV (assurance habitation protection vol) Puis ils ont répondu aux questions des membres et sympathisants du Cercle des Propriétaires.

Une documentation a été distribuée à tous.

Pour vous faciliter le contact pour des renseignements complémentaires ci-dessous leur adresse E-mail.

Patricia.groell@creditmutuel.fr; francis.buchmann@creditmutuel.fr et mariefrance.feltrin@creditmutuel.fr.

Tel 0820 09 63 93.

Intervention : de M. le maire Thierry LITZLER, président de la commission énergétique de la Com Com.

Taxation sur les plus-values immobilières par Hervé WENTZINGER Société FIBA St. Louis.

Tel 0389701970

Exposé sur les poursuites pénales : en Allemagne envers les locataires lors d'un impayé,

Me Suzanne KIEFER, Mme Katja GÜNNEL et Mme MIMOZA HASANI vom HAUS § GRUND

Eigentümerschutz Lörrach, traduction par Me Jean-Luc VONFELT avocat. Tel 0389669465

Conseils

Consultez notre site Web pour les nouveautés, les invitations aux réunions, les photos des sorties et des assemblées générales, etc.,

www.cercleproprietaires.com ou passez par Google Cercle des propriétaires Saint-Louis

Si vous changez d'adresse électronique n'oubliez pas de le signaler.

Pour pouvoir traiter votre dossier lors de la permanence vous devez vous munir de tous les documents.

Souscrivez si possible une assurance loyer impayé avant la signature du bail. « GRL ou GLI ».

Election réviseurs aux comptes : M. Pierre MEISTERLIN et M Joël CHERON «Immo l'Adresse»

Le Président du Cercle des Propriétaires

Gilbert SPERY



Inscrite au registre des associations du Tribunal de Mulhouse.

Cercle des propriétaires et copropriétaires du pays de Saint-Louis, Altkirch et Sierentz

12 rue des Vignes 68730 RANSPACH-LE-BAS

Tél. 03 89 68 41 98 Fax 03 89 68 90 05