



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

Compte rendu AG du 15 novembre 2018

19h05 Ouverture de la séance

Cordiales salutations à la très nombreuse assemblée, suivie d'une minute de silence pour les membres qui nous ont quittés en 2018.

Salutations aux membres du comité et aux intervenants Monsieur Andréas ZAPPALA du HEV de Bâle, Madame Corinne RHEINHEIMER Action Logement du Grand Est qui a fait le déplacement de Strasbourg, Christian CORTESE assureur MALJ de Mulhouse, Joël CHERON agent immobilier de Saint-Louis et membre du Bureau du Cercle, Gérard MUNCH Trésorier adjoint, Me Sophie BOURGUIGNON avocate au Barreau de Mulhouse, Me Gülcan YASIN avocate au Barreau de Mulhouse, Me Sandrine GRALL huissier de Justice à Altkirch.

Me Henriette RAUCH Présidente du Haus § Grund d'Allemagne m'a demandé de vous saluer, elle regrette de ne pas être des nôtres comme les années précédentes

Remerciements aux mairies pour leurs adhésions et la publication de nos infos soit sur le tableau électronique ou le bulletin municipal, au Crédit Mutuel de Saint-Louis pour les nappes et serviettes.

Merci à la Mutuelle « Alsace Lorraine Jura » qui nous a offert le vin rouge.

Le mot du Président : cette année Mme Corine RHEINHEIMER nous présente l'assurance VISALE pour les locataires à faibles revenus. La suppression de la GRL était une mauvaise chose, mais la VISALE permettra de faire l'assurance loyers impayés. Christian CORTESE de MALJ présente le complément lors d'une souscription de la VISALE.

Le surendettement est un nouveau fléau pour le bailleur et un risque de multiplications des dossiers dans les années à venir. Donc la souscription d'une assurance loyers impayés est souhaitée.

Dès qu'il y a un impayé de deux mois, il faut saisir la CAF et diverses commissions d'aide du Conseil Départemental.

Présentation du rapport financier par Gérard MUNCH trésorier adjoint et préparé par l'expert-comptable Hervé WENTZNGER de l'agence FIBA, « approuvé à l'unanimité »

Rapport des vérificateurs des comptes, présenté par Jean-Alain KIEFE, « approuvé à l'unanimité »

Election de deux nouveaux vérificateurs aux comptes Jean-Alain KIEFE et Georges RESWEBER. « voté à l'unanimité »

Election de deux nouveaux candidats au sein du Bureau du Cercle, Monsieur Denis ALBISSER responsable de la permanence à Altkirch et Me Gülcan YASIN avocate au Barreau de Mulhouse. « voté à l'unanimité »

Monsieur Jean-Jacques LIDY se retire du Bureau pour le 31 décembre 2018. Tous les autres candidats ont été reconduits à l'unanimité.

Intervention de Monsieur Andréas ZAPPAL secrétaire général du HEV de Bâle. La réforme bailleurs et locataires évolue énormément et les mesures deviennent plus contraignantes.

L'obligation énergétique est devenue très encadrée. (chaudière etc.)

Le prélèvement à la source présenté par Joël CHERON n'est pas toujours bien compris par les adhérents.

Une réunion publique sur ce sujet sera programmée pour janvier. Elle sera présidée par Joël CHERON entouré par d'autres experts en la matière, d'ici janvier les textes donnés par le gouvernement seront plus explicites.

Mme Corine REINHEIMER d'Action Logement Grand Est nous a présenté l'assurance loyers impayés la VISALE, pour certains locataires ayant un statut particulier. Cette assurance permettra à certains jeunes de pouvoir accéder au logement et garantir le loyer au propriétaire bailleur. Le Cercle vous donnera toutes les infos sur simple demande. Pour les internautes une documentation vous a été envoyée.

En complément à la VISALE Monsieur Christian CORTESE de la MALJ nous a donné les informations complémentaires pour une garantie complète.

L'actualité jurisprudentielle est présentée par Me Sophie BOURGUIGNON avocate au Barreau de Mulhouse.

Présentation des nouveautés issues de la loi ELAN

La loi ELAN octroie de nouvelles possibilités de suspension de l'expulsion ; possibilité de donner au juge des délais supplémentaires.

Création d'un bail dit « mobilité » portera uniquement sur les logements meublés pour une durée de 1 à 10 mois non-reconductible.

Suppression de la mention manuscrite pour la caution, possibilité de faire un modèle type.

La loi ELAN envisage la création d'un bail numérique, la transmission des diagnostics et autres.

La trêve hivernale est clairement supprimée pour les squatteurs, la résiliation du bail sera également facilitée en cas de condamnation du locataire.

La réforme sur la prescription passe de 10 à 5 ans.

Ceci est un compte rendu et tout est abrégé. Cette présentation par Me Sophie BOURGUIGNON a été d'une clarté et d'une simplicité verbale que chacun a pu comprendre.

Le surendettement présenté par le Président Gilbert SPERY

Le surendettement un dossier explosif qui ne fait pas le bonheur des propriétaires bailleurs. Le Cercle souhaite avec la participation des avocats du Cercle Me YASIN et ARSEGUET de proposer un texte à notre député pour qu'il présente un amendement à l'assemblée nationale. Je vous informe que les associations de locataires et divers services ont pour objectifs de soutenir et d'orienter les locataires vers la commission de surendettement.

J'ai participé à différentes réunions entre associations de locataires et autres administrations et il ressort que l'expulsion devra être plus encadrée. (la loi ELAN tient le même langage)

Une façon simple de ne plus pouvoir expulser c'est de demander au locataire de s'inscrire à la commission de surendettement.

J'ai demandé à nos avocats du CERCLE de se concerter sur ce dossier.

Une première réunion a eu lieu en présence de Me Gülcan YASIN, Me Christine ARSEGUET, Joël CHERON, Sylvie PICARD.

Il a été retenu que les avocats du Cercle, feront un cours résumé pour nos députés.

Nous allons demander au Député Jean-Luc REITZER de transmettre ce courrier à tous les députés de France par le biais postal de l'Assemblée Nationale. Pour que les députés soutiennent l'amendement.

Demandé à la commission de surendettement plus de transparence, dans la plupart des cas c'est une décision unilatérale.

La France est une nation de solidarité, mais pas en faveur des propriétaires bailleurs qui sont carrément dépouillés de leur bien. Pour ceux qui sont concernés c'est dur, c'est en moyenne un revenu de 10'000 à 15'000 € balayé par une simple décision de quelques personnes. (la réunion du 11. et du 20.12.18 à Colmar nous apportera un éclaircissement) La loi ELAN voté par nos députés n'est pas pour encourager l'investissement immobilier.

L'assurance loyer impayé est primordiale. Si le locataire n'est pas éligible à l'assurance, il est préférable d'attendre un peu. Un appartement vide quelques temps rapporte plus qu'un effacement de la dette par la commission.

Notre action de l'effacement de la dette est surtout orientée par les locataires de mauvaise foi.

Questions réponses

Le buffet dinatoire a été très apprécié.

Le Président Gilbert SPERY



Le trésorier adjoint Gérard MUNCH

