

Assemblée Générale Ordinaire du Cercle des Propriétaires

Compte rendu du 26 novembre 2009

Excusés : Agnès Harnist, Rémi Seemann et Claude Wilser.

Salutations par Jean-Jacques Lidy

Ouverture par Jean-Jacques Lidy de l'assemblée générale du Cercle des Propriétaires et Copropriétaires du pays de Saint-Louis, du pays d'Altkirch et du pays de Sierentz.

Il salue très cordialement toute l'assistance et tout particulièrement Monsieur le Conseiller Général Frédéric STRIBY.

Il excuse les personnalités empêchées

Il passe la parole au président Gilbert Spéry pour le rapport moral

Les permanences

En 2010, nous assurerons les permanences comme à l'accoutumée Saint-Louis, Sierentz et Altkirch.

Les remerciements:

Je remercie les municipalités pour la mise à disposition gratuitement des locaux.

Je remercie aussi les rédacteurs et journalistes des deux quotidiens et certaines radios.

Les membres professionnels adhérents du Cercle

Je regrette que beaucoup de membres professionnels sont absents c'est pourtant à cette réunion qu'ils peuvent faire leur publicité gratuite et ensuite s'entretenir avec les membres lors du verre de l'amitié. Les propriétaires bailleurs ont toujours des travaux à exécuter surtout avec les nouvelles dispositions. Le verre de l'amitié est toujours un moment d'échange de carte de visite.

Le bureau :

Les membres du bureau représentent et gèrent l'association. Ils sont élus pour un an. Ils se réunissent sur invitation du président.

Le bureau est composé actuellement de 11 membres, Jean-Marc et Marc n'ont plus posé leurs candidatures les membres du bureau ont pris acte. Me Jean-Luc Vonfelt avocat à Mulhouse et bureau secondaire à Saint-Louis fut proposé.

Intervention par E-mail

Nous intervenons aussi par E-mail sur les dossiers. Cette formule est pratique mais demande aussi un dossier complet afin que nous puissions répondre correctement.

J'invite les membres qui n'ont pas encore communiqué leurs adresses E-mail de le faire.

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

Nouveauté : la Conciliation

Afin de mieux pouvoir aider nos adhérents dans le cadre d'un litige avec le locataire nous sommes en mesure de proposer la conciliation.

Pour l'instant, je serais le seul à pratiquer des réunions de conciliation.

Au moment que toutes les parties acceptent la conciliation en tant que conciliateur du Cercle la personne devient neutre et jugera le litige sans partie pris. L'expérience a commencé en 2008 et à ce jour de nombreux résultats satisfaisants sont enregistrés.

Les impayés

En 2008, j'avais annoncé une augmentation des impayés, je ne me suis pas trompé, nous dépassons plus de 500 000 impayés de loyers. Dans ces chiffres ne sont pas comptés les petits impayés qui atteignent moins de 1000 €

Nous avons un mauvais exemple, il est donné par un notaire locataire qui ne paye pas correctement le loyer. Alors qu'un notaire est un représentant de la loi.

Choisissez de préférence un notaire membre du Cercle pour la rédaction d'un bail notarial.

Un exemple d'impayés et d'expulsion en cours

Dans un reportage sur une chaîne nationale, les journalistes ont accompagné un Huissier de Justice. Une personne avait un impayé de 1500 € et elle avait honte de cette situation, l'huissier est intervenu, il a analysé son cas en collaboration avec le propriétaire, puis ils ont alerté l'assistance sociale et le problème a trouvé une solution.

Souvent s'est l'inverse, on note des impayés de plus de 5000 € et les locataires s'en fichent de la situation car rien ne leur arrive, les assistantes sociales et la sous-préfecture baissent les bras. Aucune coordination, propriétaire sous-préfecture, assistance sociale et justice pour sensibiliser le locataire défaillant des conséquences à venir.

Au contraire, on leur fait miroiter qu'il sera éventuellement exonéré du paiement si la dette devient insurmontable.

Ceci aux frais des propriétaires.

Les expulsions

Le gouvernement nous a donné un petit sucre pour taire notre mécontentement, mais cela ne suffit pas, 110 000 expulsions

Ce chiffre sera en augmentation en 2010 et l'attente restera longue et pénible.

Si une vraie solution n'est pas appliquée pour les impayés, il faudra absolument un réel soutien financier du gouvernement avec une participation des communes concernées.

Autre solution, une plus grande sévérité pour les impayés et alors comme par enchantement le nombre diminuera et il ne restera plus que les locataires nécessiteux d'un soutien populaire, que l'état pourra aider par exemple en réduisant les dépenses nationales, régionales, intercommunales et communales.

Cette économie suffirait amplement pour soutenir les plus démunies dans le locatif.

Faites le calcul en commençant par la commune pour arriver à la tête de l'Etat.

Si une entreprise est en difficulté elle emploie les mêmes initiatives.

Ceci s'appelle la pyramide.

Ce n'est pas à la couche moyenne des petits propriétaires bailleurs de devenir l'assistante sociale des locataires en difficulté.

Le PASS GRL

Une fois de plus le gouvernement a fait un pas en arrière au détriment des propriétaires bailleurs.

Le PASS GRL était illimité dans le temps et le montant.

A ce jour, il couvre des impayés jusqu'à 70.000 Euros et 2300 € par mois.

Monsieur José Dos Santos va vous donner un aperçu des possibilités de souscriptions.

La dénonciation du bail

La dénonciation du bail pour faute grave reste un parcours délicat pour le propriétaire bailleur. La loi ne satisfait pas le propriétaire face à un locataire récalcitrant.

Posez vous la question pourquoi nous avons tant d'impayés et tant de difficultés d'expulsions, notre Ministre ne défend pas notre cause.

Regardez en face de nous, la Suisse ne connaît pas ces problèmes et de telle longueur de procédure.

Monsieur le Président Beat Schultheiss et Monsieur le Directeur Andréas Zappalà vous parleront brièvement sur la procédure appliquée en Suisse.

Le surendettement

Pour les dossiers de surendettements ils atteignent à ce jour 212 000 foyers.

Dans le cadre d'un plan établi, le propriétaire est dans le deuxième au plus dans le troisième rang et ceci est un handicap pour les entreprises et les magasins.

Certains cas ne peuvent se résoudre car certains créanciers n'acceptent pas le plan proposé.

Le locataire devra saisir le tribunal pour obliger le créancier à accepter le dossier. Mais il est rare qu'un locataire saisi le tribunal.

Syndics

Cette année le Cercle a été saisi à plusieurs reprises pour des affaires de syndics. Il a été constaté un sérieux dérapage auprès de certains syndics. Certains couvrent également des pratiques illégales.

Syndics bénévoles

Nous enregistrons de plus en plus de syndics bénévoles.

La petite copropriété n'est pas vivable pour un syndic professionnel.

Les syndics bénévoles font un peu leur cuisine à part alors qu'il devrait respecter les mêmes consignes qu'un syndic professionnel. S'il y a assez de syndics bénévoles qui se manifestent nous organiserons un séminaire

La crise

La crise immobilière se ressentira encore plus en 2010.

Le problème des impayés est un des premiers soucis des propriétaires bailleurs.

J'espère que le Pass-GRL mis en place depuis peu pourra atténuer cette inquiétude.

Pour s'assurer au Pass-GRL nous avons comme adhérent MMA de Saint-Louis M. José Gomez et de Riedisheim M Mathieu Fullinger.

L'agence MMA d'Altkirch ne jamais souhaitez faire un accord verbal de partenariat, donc je vous invite à souscrire votre garantie Pass GRL auprès de nos deux adhérents assureurs MMA de Saint-Louis et Riedisheim.

La réunion extraordinaire des revenus fonciers:

Pour la réunion foncière de 2010, une invitation vous parviendra.

SCI Société Civile Immobilière

Sept bonnes raisons de créer une société civile immobilière.

Cinq mauvaises raisons de créer une SCI.

Je ne vais pas rentrer dans le détail, mais je vais vous faire parvenir par E-mail ces informations.

Les logements neufs

Avec la crise du logement, j'ai pensé qu'il y aura un ralentissement dans la construction. Je vois surgir par ci et par là de nouvelles constructions.

Nous avons déjà tué la poule aux œufs d'or et continuons quand même car il reste d'autres œufs dans le panier.

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

Propriétaires bailleurs

Maintenant, il est temps de sortir de votre coquille et de montrer qui vous sommes. Nous nous sommes trop longtemps laissé marcher sur nos pieds.

Il faut que notre Ministre sache que nous sommes mécontents de ses initiatives unilatérales.

Des initiatives qui ne tiennent pas la route et sont spécialement destinées aux grandes villes comme Paris, Marseille etc.

Alors que nous en Alsace enfant sage respectons à la lettre chaque décret.

A Paris le train-train locatif continue comme si rien n'était, les reportages me font parfois sautés de ma chaise.

L'exemple d'un propriétaire d'appartements indécents et surpeuplés déclare ne pas avoir le moyen de rénover et d'appliquer les nouvelles dispositions.

Si la préfecture applique les jugements, elle devra reloger ces locataires et ceci lui créera un problème, donc elle oublie la poursuite. (3 jugements)

Les diagnostics

Les diagnostics ont la bonne chose c'est qu'ils créent des emplois, mais créer des diagnostics à tort nuira au propriétaire bailleur.

Je pense spécialement à la prochaine réglementation pour les détecteurs de fumée. Encore une dépense pour le propriétaire bailleur, car équiper un logement avec des détecteurs n'est pas une petite dépense.

Participation des locataires aux frais ECO

Pour cette idée, je suis carrément contre car c'est une demi mesure et un casse tête complémentaire pour le propriétaire bailleur. Cette proposition ne fera que monter en épingle propriétaire et locataire.

Adoucisseurs

Je rappelle que l'installation d'un adoucisseur dans un nouvel immeuble est interdite sauf si un robinet de l'appartement ne passe pas par l'adoucisseur.

La solution est de mettre un appareil avec électro-aimant et ceci sans entretien.

Le Cercle pourra vous donner les informations sur cet appareil.

Les professionnels se présentent aux adhérents

Tour à tour les professionnels se présentent à l'assistance, afin de se faire connaître par tous les présents.

Le débat sur l'identité nationale

Je vous invite à participer aux différents débats politiques sur l'identité nationale et vous prie de poser la question suivante et de donner la réponse :

Qu'est ce qu'être français ? C'est payé en premier son loyer comme le mentionne le bail, puis seulement il faut songer aux dépenses luxueuses.

AG du Cercle 2009 le verre de l'amitié

Livraison par les Ets Eckert et le magasin Leclerc qui nous a accordé une remise exceptionnelle pour le cercle.

Présentation du Rapport financier

Monsieur Gérard Munch trésorier adjoint en l'absence du trésorier Claude Wilser nous présente le rapport financier.

Rappelons que le bilan financier est fait gracieusement par le cabinet d'expert Wilser.

Les deux vérificateurs aux comptes Madame Kiefer et Monsieur Kiefe donnent quitus aux comptes présentés.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité

Réviseurs aux comptes

Je remercie officiellement les réviseurs aux comptes Madame Rose-Marie Kieffer et Monsieur Jean Alain Kiefe pour le temps qu'ils ont sacrifié pour la révision des comptes.

Election de deux réviseurs aux comptes pour 2010

Madame Marie Rose Kiefer donne lecture de la bonne tenue des comptes.

Madame Marie Rose Kiefer et Monsieur Jean Alain Kiefe se représente

Ils sont élus à l'unanimité

Cotisation :

Fixation de la cotisation pour 2010 Nous maintenons notre cotisation à 23 €uros

Approuvé à l'unanimité

Je propose que chaque adhérent parraine un nouveau propriétaire bailleur. (référence talon fiche d'inscription)

Election des Membres du Bureau

Membres du bureau:

- | | | | | | |
|-----|----------|----------|--------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 1. | Madame | HARNIST | Agnès | Propriétaire et secrétaire | 68300 VILLAGE-NEUF |
| 2. | Monsieur | HIGY | Jean-Paul | Gérant de Sociétés vice Président | 68300 SAINT-LOUIS |
| 3. | Monsieur | LIDY | Jean-Jacques | Propriétaire et assesseur | 68130 ALTKIRCH |
| 4. | Monsieur | MUNCH | Gérard | Propriétaire et trésorier adjoint | 68510 SIERENTZ |
| 5. | Maître | VONFELT | Jean-Luc | Avocat Mulhouse et assesseur | 68000 MULHOUSE |
| 6. | Maître | ROMINGER | Jean-Claude | Huissier Saint-Louis et assesseur | 68300 SAINT-LOUIS |
| 7. | Maître | SEEMANN | Rémi | Huissier de Justice | 68130 ALTKIRCH |
| 8. | Monsieur | SPERY | Gilbert | Propriétaire et Président | 68730 RANSPACH-LE-BAS |
| 9. | Monsieur | TSCHANN | Gérard | Propriétaire et assesseur | 68330 HUNINGUE |
| 10. | Monsieur | WILSER | Claude | Expert comptable et trésorier | 68300 SAINT-LOUIS |

Ils sont approuvés à l'unanimité

Invités à notre assemblée générale : HEV (Hauseingentümerversand Basel Stadt)

Président: Dr. Beat SCHULTHEISS et le Directeur: Andréas ZAPPALA

Le Président Dr. Béat Schultheiss nous présente les importantes dispositions locatives à Bale en Suisse.

Il y a des points qui se rejoignent, le bail est beaucoup plus détaillé. La remise des clés se fait aussi par un état des lieux contradictoire. Par contre un impayé de loyer un réglé entre trois et six mois, sauf contestation de la procédure.

Le président remercie le Dr Béat Schultheiss de son exposé clair et explicite, pour les impayés nos Députés pourront s'inspirer de la directive suisse. Le problème des impayés est une contrainte pour l'investissement dans le locatif en France.

Le Directeur Andréas Zappala nous donne un aperçu

Résiliation du bail: présenté par Me Jean-Claude Rominger Huissier de Justice à Saint-Louis

La garantie des risques locatifs pour les propriétaires bailleurs présentés par José Dos Santos.

(GRL) Une nouvelle clé d'accès au logement pour tous.

Le nouveau dispositif s'adresse à un public élargi : notamment aux titulaires des CDD, aux travailleurs à temps partiels, aux jeunes travailleurs, aux intérimaires, aux employés de maison aux salariés agricoles, aux étudiants, aux jeunes fonctionnaires...

<< GRL >> COMMENT ÇA MARCHE ?

Le nouveau dispositif de garantie des risques locatifs, indemniser les propriétaires bailleurs en cas d'impayés.

Les garanties offertes par le nouveau système vous restent acquises sans limitation de durée, jusqu'au départ du locataire.

Adresse utile pour les absents de l'AG

Assureur José DOS SANTOS rue de Huningue 68300 SAINT-LOUIS

Assureur Mathieu FULLERINGER 45 rue de Mulhouse 68400 RIEDISHEIM Tel 0389449090

Décompte de charges : présenté par Jean-Paul Higy

Divers

Questions / Réponses

Le président clôture l'AG, vous êtes plus de 100 personnes à assister à notre manifestation pour la prochaine fois nous allons prévoir une salle plus grande.

Le verre de l'amitié offert par le Cercle.

Le Président Gilbert SPERY

Le Trésorier Adjoint Gérard MUNCH