

Le Président

Monsieur Charles DE COURSON
Député et Président de la commission
surendettement
126 rue de l'Université
75355 PARIS Cedex 07

Saint-Louis le, 10 septembre 2019

Internet : www.cercleproprietaires.com

E-Mail : cercledesproprietaires@wanadoo.fr

Objet : exposé du dossier surendettement nouvelle proposition de loi du nom du présentateur

Monsieur le Député,

Les propriétaires bailleurs sont victimes depuis des années d'une injustice flagrante suite à la loi accordant l'effacement de la dette suite au surendettement.

Ni la loi BOORLO ni la loi ELAN n'ont amélioré cette situation.

Pourtant chaque élu, responsable politique dénonce avec ardeur cette situation mais personne n'a pris en main cette injustice.

Les commissions du surendettement au travers de la France n'ont pas la même transparence et comme la loi est floue, elle donne toute liberté à chacune de ces commissions.

La loi ELAN propose un diagnostic social et financier, mais seulement deux mois avant l'audience.

Ceci est une erreur de concept car ce diagnostic devrait être effectué immédiatement après tout commandement à payer.

C'est le cas de nos voisins helvétiques et germaniques ; ceci permet d'avoir moins d'expulsions et de dossiers de surendettement importants.

C'est le vœu de notre Monsieur le Ministre Julien DENORMANDIE !

(source : « Tribune Libre de mai 2018 »)

Divers propositions de projets possibles pour le propriétaire bailleur et surtout pour le locataire :

Cas 1

Proposer immédiatement un diagnostic social financier.

Le FSL « fond solidarité logement » doit pouvoir intervenir immédiatement.

Dans ce cas précis la dette n'est pas encore importante.

Le fait de faire intervenir le FSL empêche un dépôt du dossier auprès de l'huissier.

Cas 2

Dans certains cas, le locataire n'informe pas de suite l'agence ou le propriétaire des difficultés de paiement du loyer.

Puis le locataire fait des promesses de paiement sans les tenir.

Cette situation entraîne une saisie tardive de l'huissier pour un commandement à payer.

La procédure suivra son cours, la CAAPEX sera saisie avant l'audience. Elle proposera à la commission de surendettement d'effacer la dette d'un coup de crayon.

Cas 3

Le FLS s'engage à effectuer le remboursement au propriétaire à l'expiration du délai de deux mois prévu dans le commandement à payer de l'huissier de Justice, avec l'obligation du locataire d'effectuer le remboursement à l'Etat.

En cas de problème légitime et sérieux l'Etat devra prendre en charge l'impayé du locataire dans son intégralité.

La procédure suivra son cours et le locataire devra trouver un logement adapté à sa situation.

Cas 4

Si la loi pour une intervention immédiate du FSL n'est pas votée par les parlementaires, la dette augmentera et un dossier de surendettement sera déposé. Le locataire ne fera plus d'effort, il attendra que la commission décide de la recevabilité.

Durant ce temps d'attente de la décision d'expulsion, il y a encore une année de non-paiement qui s'écoulera.

Le locataire risque peu car durant ce laps de temps ; il continue à vivre aisément car il fait une économie mensuelle du montant du loyer.

J'en ferai de même... car la loi protège ce délit.

Pour ces cas, nous proposons que la commission ne puisse plus rayer d'un coup de crayon la dette.

Si une loi demande un remboursement minimum mensuel, il y aura d'une part moins d'impayés.

D'autre part le locataire en difficulté s'investira ainsi pour éviter les dépenses superflues.

Conclusion

La France est le pays le plus social d'Europe, mais que pour certaines catégories sociales.

C'est le cas des dossiers de surendettement où il y a encore une discrimination entre citoyens.

Nous avons donc des moyens à dispositions pour ne plus déshabiller Paul pour habiller Jacques.

Si l'Etat avance les impayés au propriétaire et qu'un remboursement est prévu par le locataire, le nombre d'impayés et de surendettements se réduira de manière significative.

L'avantage du locataire étant de ne plus être pénalisé par la Banque de France.

Cela engendrera une nette réduction des logements vacants, la plupart des propriétaires dont la dette a été rayée ne relouent pas de sitôt.

Cela serait également une relance immobilière et le lien de confiance serait rétabli.

Ces propositions sont une base de réflexion qui devrait s'affiner avec les assistants parlementaires et les collaborateurs du Ministre du Logement.

Le groupe des députés parlementaires du surendettement apporteront certainement des propositions.

Une dette locative soit un impayé entraîne un déficit foncier pour le propriétaire : moins d'impôts, de CSG et de RDS donc de surcroît une perte financière non négligeable pour le gouvernement.

Monsieur le Député, recevez l'expression de ma parfaite considération.

Président du Cercle des Propriétaires

Gilbert SPERY