



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

LE SURENDETTEMENT

**Entretien du 29 mars 2019 à 14h30 à la permanence de Monsieur le Député MARTIN Didier
à Dijon
Vice-Président du groupe d'études surendettement.**

Amendement de la loi Borloo pour une meilleure équité entre propriétaire et locataire.

Par ces propositions, nous espérons redonner espoir aux propriétaires pour continuer à investir dans le locatif. Il faut noter qu'un bailleur frappé d'une annulation de la dette, arrête d'investir. Une dette locative en moyenne de 13'000 € rayé d'un trait de crayon de la part de la commission ou de la justice affecte énormément le propriétaire. C'est priver le propriétaire en moyenne de 10'000 à 13'000 € de revenu. En plus, c'est aussi un manque à gagner pour le fisc.

Certes, il existe des cas dramatiques, mais c'est une suite d'un manque de soutien de la part des aides départementales.

Sur quatre dossiers analysés par le CERCLE en 2018, tous sont provoqués.

Pourtant lors du dépôt de surendettement la commission a rendu éligible le dossier sans broncher.

Ne pas payer son loyer et charges permet au locataire d'avoir un revenu supplémentaire, il peut se permettre un train de vie plus confortable. Le ménage s'y habitue, car ils savent que les procédures sont longues. C'est le fait de vivre au-dessus de ses moyens qui crée inévitablement le surendettement. Ils sont très faciles à identifier, pas de plan d'apurement signés, pas d'aide souhaitée, c'est des signes qui ne trompent pas.

Pourtant lorsque le dossier arrive sur la table de la CCAPEX ou par un autre biais à la commission celle-ci sans problème donne l'accord pour la procédure de surendettement.

Une fois cet accord donné à l'aveuglette, il est difficile de revenir sur leur décision de peur de perdre la face.

Il est demandé au propriétaire de démontrer la mauvaise foi du locataire.

Toutes les portes administratives ne répondent pas pour une enquête, alors que la commission et la banque de France ont accès à toutes les informations.

Dans un dossier, toutes les démarches ont été entreprises pour démontrer la mauvaise foi du locataire la commission est restée muette à toutes ces démarches.

Première audience au TI de Colmar propriétaire débouté.

Il fait appel du jugement deuxième audience, une erreur dans le calcul des dépenses par la commission.

Le juge reconnaît l'erreur et réplique que le remboursement est possible, la locataire se met en pleurs.

Le propriétaire avait demandé un remboursement d'un minimum de 50 € par mois.

Décision du juge, le propriétaire est débouté, la dette sera rayée.

Suite à cette décision, un entretien a eu lieu au bureau de la banque de France. D'après eux tous les dossiers sont vérifiés et si un locataire peut rembourser nous ne rayons pas la dette !!! C'est Faux.

Pour conclure ils disent, le propriétaire n'a qu'à s'assurer contre l'impayé.

J'ai été nommé par le Préfet pour participer à la nouvelle charte de la CCAPEX, dans le travail en commission, je suis le seul représentant des bailleurs privés, quelques représentants des bailleurs publics HLM et une multitude d'associations et des représentants d'aides sociales.

Ces derniers plaident pour que la dette soit effacée.

La nouvelle loi ELAN ne fait que compliquer et retarder le dossier surendettement.

Propositions pour encourager les propriétaires à continuer d'investir.

La commission affirme qu'elle est tributaire d'un audit annuel !!!

Dans l'amendement, il faudrait automatiquement instaurer une interdiction de rayer systématiquement la dette Prévoir un remboursement minimum pour le propriétaire de 50 € mensuel.

En cas de non-respect du remboursement mensuel, une annulation du contrat du plan d'apurement devra s'effectuer. (jugement en référé possible)

Demander que la commission prévoit une réunion de conciliation avant de valider la recevabilité du surendettement.

Travailler dans la transparence collatérale entre locataire et propriétaire.

Les revendications du propriétaire sont transmises au locataire mais pas en sens inverse. Une lacune au détriment du propriétaire.

Sur tous les dossiers enregistrés au CERCLE pas une lettre ou information du locataire de la part de la commission.

Avant que le dossier soit envoyé au juge du TI de surendettement les deux parties devront recevoir de la commission une copie.

Il a été constaté des erreurs de la part de la commission lors de l'estimation des dépenses du locataire. La surestimation présentée au juge fausse le dossier.

Tous ces points présentés ne coutent rien au gouvernement.

PS : il faut noter que certains propriétaires bailleurs retraités suite au surendettement créé par le locataire ont mis en liquidation l'appartement locatif.

Impayés au syndic.

Le Président Gilbert SPERY

Conclusion suite à l'entretien

Lors de mon passage à Dijon, j'ai eu l'occasion de m'entretenir avec divers agents immobiliers. Les uns n'ont pas trop de soucis d'impayés les autres gestionnaires ont quelques locataires avec un arriéré de quelques mois, mais ils sont plus flexible pour apurer l'impayé. J'ai été cordialement accueilli sans RDV auprès des agences et cela m'a permis de recevoir une image différente de celle de nos locataires du H-R.

Il faut noter moins de locataires de mauvaise foi.

Dans le cas où la commission de surendettement est saisie un dialogue s'installe et le dossier est étudié.

Un plan d'apurement est mis en place en collaboration avec le gestionnaire.

Chez nous le locataire est immédiatement éligible au surendettement et pas de dialogue possible.

Nous avons à Colmar, une direction avec une toute autre mentalité, c'est regrettable

Cette commission oublie que les propriétaires bailleurs sont des personnes qui ont fait beaucoup de sacrifices pour obtenir un bien locatif. Notre administration de Colmar balaye d'un coup de crayon la dette du locataire.

J'ai suivi de près 4 dossiers de nos adhérents c'est inhumain comme le copropriétaire est considéré.

Lors de l'entrevue avec une responsable, en conclusion la réponse était : les propriétaires n'ont qu'à s'assurer contre l'impayé.

Le prix de la vente et de la location sont assez identiques par rapport à notre région. Le centre-ville est ancien et l'investissement énergétique sera important et je ne pense pas à la portée de tous.

Nous avons été reçus par Monsieur le Député Didier MARTIN LREM et sa secrétaire parlementaire Mme Laure PETRONE.

Un entretien de plus d'une heure nous a permis d'aborder les divers sujets évoqués.

Il prendra contact avec le président du groupe d'études de surendettement, Monsieur le Député Charles de COURSON.

Aucune promesse n'a été faite, mais il a été convenu que l'attaché parlementaire m'informerait du suivi, c'est une petite porte qui reste ouverte.

Il a été évoqué que la plupart des décisions se prennent à Paris avec le Ministre du logement et l'UNPI dont le CERCLE est adhérent. Regrette que le cabinet du Ministre du logement ne réponde pas aux propositions qui émanent de la base.

La réunion s'est terminée sur un air d'espoir.

PS :

Madame la Sénatrice Patricia SCHILLINGER nous a promis d'intervenir auprès du Ministre !!!

Réunion avec Monsieur le Député Jean-Luc REITZER en juin

La réunion avec Monsieur le Député Eric STRAUMANN était brève et sans résultat.

Suite à cette réunion à Dijon, nous allons solliciter un RDV auprès d'autres Députés.