



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

Internet : cercleproprietaires.com

E-Mail : cercledesproprietaires@wannadoo.fr

**RAPPORT DU CERCLE DES PROPRIETAIRES
du Pays de SAINT-LOUIS
du Pays d'ALTKIRCH
du Pays de SIERENTZ
Extension sur le secteur de MULHOUSE**

A

**Monsieur le PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE
Emmanuel MACRON
Monsieur le MINISTRE Bruno LE MAIRE
Monsieur le MINISTRE Jacques MEZARD**

Présenté par Monsieur Gilbert SPERY Président

en date de janvier 2018 et adressé

à :

Monsieur le Président de la République Emmanuel MACRON

Monsieur le Ministre de l'Économie Bruno LE MAIRE (suite à plusieurs rencontres)

Monsieur le Ministre Jacques MEZARD de la Cohésion des Territoires

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

INTRODUCTION

Le Cercle des Propriétaires du Pays de SAINT-LOUIS, ALTKIRCH et SIERENTZ est actuellement en expansion sur le secteur de MULHOUSE.

Il a été fondé en 1997 par Monsieur Gilbert SPERY, Président actuel.

Le bureau est constitué de: Gilbert SPERY Président fondateur
Claude WILSER trésorier Expert-Comptable
Gérard MUNCH trésorier adjoint Cadre bancaire
Sylvie PICARD secrétaire
Joël CHERON assesseur agent Immobilier Saint-Louis
Jean-Jacques LIDY assesseur Bureau d'Etudes Techniques
Me Jean-Luc VONFELT assesseur et avocat au Barreau de Mulhouse
Gérard TSCHANN assesseur Laborantin
Hervé WENTZINGER assesseur Expert-Comptable Saint-Louis
Me Sandrine GRALL huissier de Justice à Altkirch

Le Cercle des Propriétaires est membre de l'Observatoire de l'Habitat et de l'ADIL de Colmar.
Le Cercle participe à divers groupe de travail en collaboration avec l'ADIL, le CD et la Préfecture.
Les adhérents du Cercle participent à l'élaboration de la Grille de saisie des loyers pour l'Observatoire de l'Habitat.

Le Cercle des Propriétaires a pour objectif premier d'informer les propriétaires et les locataires de leurs droits et devoirs.

Ses autres missions sont de :

- ✓ Diffuser l'information quotidienne aux adhérents concernant l'évolution des lois et leurs applications,
- ✓ Tenir les permanences en collaboration avec les membres du bureau de SAINT-LOUIS, SIERENTZ et ALTKIRCH,
- ✓ Créer une synergie entre le bureau, les membres adhérents, les sympathisants et les professionnels adhérents au Cercle,
- ✓ Transmettre par courriel l'information immobilière à l'ensemble des Maires de ces secteurs.

LE QUOTIDIEN DU CERCLE ET SES PROPOSITIONS...

LA GRL et son maintien

La création de la Garantie du Revenu Locatif a été accueillie très favorablement par le Cercle.
La rupture du contrat par la Direction des Assurances Mutuelles du Mans a été perçue par l'ensemble des propriétaires bailleurs de France comme un total bouleversement et un réel manque de soutien de la part du Gouvernement de l'ex Président de la république F. HOLLANDE.
Des milliers de propriétaires bailleurs avaient eu la possibilité par ce biais, de proposer un logement aux locataires en précarité.

La proposition Duflot pour la Garantie Universelle Revenu de Loyer (GURL) aurait été un projet tout à fait honorable sur de nombreux points mais il fut abandonné.

En effet, le fait de faire souscrire l'ensemble des propriétaires bailleurs à une même assurance permettra inéluctablement une baisse de la cotisation. Actuellement, elle est de 3 % pour la GLL. Avec la mise en place de la GRL revue, ce pourcentage aurait pu être diminué de 50 %.

Permettre de baisser le coefficient d'admission pour les locataires de très faibles revenus (RSA), sera un point d'honneur pour le maintien de l'accès au logement.

La GRL a été abandonnée avec regret pour les locataires mais aussi pour les propriétaires.
Nous proposons, de revenir à l'assurance GRL à 1.5 % mais obligatoire à tous les bailleurs et que le 1 % logement participe financièrement au fond de solidarité.

LE SURENDETTEMENT

Les dossiers de surendettement ne font que croître et le Cercle considère que l'ouverture d'un dossier « déshabille » le propriétaire pour « habiller » le mauvais payeur.

Il tient à rappeler que des propriétaires bailleurs retraités sont depuis 2008 (date de la première crise immobilière) dans l'obligation de procéder à la vente du logement locatif pour échapper à la vente forcée suite aux impayés des charges au syndic.

Si la commission approuve le dossier du locataire insolvable la vente est inévitable.

Les ressources financières des retraités sont trop faibles pour faire face au règlement des charges du propriétaire et du locataire.

Nous souhaiterions que Monsieur le ministre Bruno LE MAIRE, trouve au plus vite une solution fiable et sociale, afin de mettre un terme à cette injustice.

Une telle mesure aurait un impact économique certain.

LES IMPAYES

Le problème des impayés est devenu un souci quotidien depuis le début de la première crise en 2008. La situation s'aggrave et depuis 2012 nos travailleurs frontaliers sont également touchés.

Malgré un discours très fervent de bien-être économique de la Suisse, le Gouvernement décide de freiner l'immigration européenne.

Le gouvernement se réfère souvent à la situation économique des pays avoisinants mais n'envisage que trop rarement de les prendre en exemple notamment lorsqu'il s'agit de mettre en place des mesures drastiques.

Le pourcentage des impayés pour la Suisse est quasi nul. Raison pour laquelle l'immobilier se porte bien. Chaque locataire sait que le non-règlement d'un loyer entraîne une intervention des services sociaux dans le mois qui suit. Une aide financière est apportée très rapidement au locataire en fonction de sa situation personnelle. Si nécessaire des mesures rigoureuses et strictes seront prises à son encontre.

En Allemagne et au Canada, ces problèmes d'impayés sont pratiquement inexistant. En France, faire du SOCIAL TUE LE SOCIAL ET AFFAIBLIT L'ECONOMIE.

Un système qui attire les mauvais payeurs

Nul ne peut ignorer qu'en France on peut rester au moins deux ans voire plus dans un appartement sans rien payer, ni le loyer, ni les charges, avant d'être contraint par la force publique de le libérer.

Nous constatons d'ailleurs, ces dernières années, l'arrivée d'un nouveau type de locataires, expulsés de leurs logements en Suisse et en Allemagne, ils viennent en France sachant qu'ils peuvent habiter gratuitement et sans grand risque.

Impossible de subvenir à toutes ces dépenses auxquelles s'ajoutent : impôts fonciers, contributions sociales, les frais de procédures, huissier et avocat etc.

Imaginons un retraité bénéficiant d'une rente d'environ 1200 €.

La liquidation judiciaire guette ce propriétaire ou copropriétaire qui n'est plus en mesure de faire face à toutes ces dépenses.

Nous avons une demande urgente, une suggestion à faire au Ministère du Logement, aux députés à la justice: la pénalisation des impayés de loyers et de charges, en cas de mauvaise foi manifeste.

Il arrive assez fréquemment que des personnes ayant des ressources suffisantes ne paient pas le loyer puis quelques jours avant l'expulsion rendent les clés et déménagent à la cloche de bois et se relogent chez un autre propriétaire qui subira le même sort.

Ces cas ne sont pas poursuivis en France or il est manifeste qu'il s'agit de véritables escroqueries ou abus de confiance.

Ne rien faire constitue une certaine forme de complicité de la part de nos gouvernants.

Les particuliers vont-ils continuer à investir dans le logement locatif, alors qu'aucune protection ne leur serait accordée pour pallier:

- Les difficultés en cas de non-paiement des loyers
- Les escroqueries

Les enjeux sont importants et touchent l'économie de manière générale, car si l'investissement locatif décline, la construction s'effondre...

LES SYNDICS

Nous demandons que les contrats types des syndics mis au point entre les associations de consommateurs et les syndics professionnels deviennent la norme. La loi ALUR a multiplié les contraintes relatives au contrat de bail pour les syndics, encore moins lisible pour le locataire.

Nous enregistrons des augmentations annuelles très élevées par rapport à l'indice INC.

Nous allons développer plus loin que la situation du propriétaire de la petite agglomération n'est pas comparable aux grandes villes.

LES NORMES

Monsieur le Président de la République Emmanuel Macron a reconnu qu'il existe actuellement trop de normes et celles à la charge du propriétaire sont plus nombreuses par rapport au locataire.

Lors des Assises de l'Habitat organisées par le Conseil Départemental du Haut-Rhin, les divers groupes de travail sont arrivés à la conclusion que la multiplication des normes n'est pas forcément un facteur d'efficacité. Il serait intéressant de faire un parallèle en économie d'énergie avec nos pays voisins comme l'Allemagne.

Il est certain que la sécurité est et doit rester prioritaire et peut justifier l'adoption de nouvelles règles. Ainsi la mise en place d'un détecteur de fumée par le locataire et sous sa responsabilité, est une mesure tout à fait appropriée. Mais il est évident qu'il conviendra de codifier les textes qui se trouvent dans des textes épars.

Sur un plan plus général l'idée de RESPONSABILISER davantage LE LOCATAIRE nous paraît devoir être une des préoccupations du législateur de demain.

LA CONFIANCE ET LA RELANCE

Les propriétaires bailleurs devront bénéficier de plus de confiance de la part du gouvernement. Le fait de leur imposer des contraintes financières supplémentaires régulièrement, comme la CSG et autres contributions, entraîne une baisse continue de l'investissement locatif.

Nous souhaiterions que le taux de TVA soit maintenu à long terme dans le domaine de la rénovation.

Le Conseil Départemental du Haut-Rhin a enregistré une perte de 2,5 millions d'euros, suite au manque de transactions immobilières en 2016.

Le coût de la construction en Alsace est nettement plus élevé que dans d'autres régions de France et notamment en comparaison avec l'Allemagne. Ce coût peut être lié aux zonages que vous avez très récemment mis en application.

LES TAXES DE PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Le Gouvernement s'était engagé lors de la campagne présidentielle, à réviser cette taxe. A ce jour, aucune mesure n'a encore été prise. La relance de la construction suppose aussi que les propriétaires acceptent de vendre le terrain or la taxe constitue un frein indiscutable.

LES LOGEMENTS VACANTS

L'application de la taxe sur les logements vacants n'est pas forcément la solution la plus adaptée. En effet, celle-ci ne favorise pas leur mise sur le marché.

Nous proposons plutôt une garantie sous forme de loi permettant la reprise du bien immobilier dans un **délai amiable très bref, mentionné lors de l'établissement du bail.**

Cette disposition obligera le locataire de sortir impérativement au terme du contrat de bail accepté par les deux parties.

Les impayés sont également responsables de la vacance ou de la résignation de ne plus louer. Donner plus de garantie au propriétaire bailleur est une mesure indispensable. La loi ALUR a proposé 176 textes dont seulement 2 favorables aux propriétaires bailleurs.

A Mulhouse et environs, la location est devenue très difficile, très peu de candidats solvables.

LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN ALSACE

La construction de logements neufs a diminué sous la gouvernance de François HOLLANDE.

Les prix des logements anciens dans la région Alsace a baissé.

Pour relancer l'activité immobilière, il faudra encourager et donner plus de garanties aux propriétaires et copropriétaires investisseurs.

En 2017 / 2018 il semblerait qu'une relance se profile mais suite à la régression ce n'est pas une augmentation par rapport aux années précédentes.

LES GRANDES VILLES ET LES VILLES MOYENNES

Le gouvernement se réfère à la politique des grandes villes pour modifier la législation de l'immobilier, cette façon de faire ne tient pas suffisamment compte des problèmes des autres.

Il faudrait favoriser une meilleure concertation avec les représentants associatifs ou syndicaux des copropriétaires avant de prendre de nouvelles mesures législatives ou règlementaires.

LE POUVOIR D'ACHAT DANS LE HAUT-RHIN

Le pouvoir d'achat des propriétaires bailleurs dans la petite agglomération n'est pas florissant au contraire.

Augmentation des taxes et contraintes obligatoires de diagnostics.

L'augmentation des loyers est dérisoire mais l'administration ne se gêne pas d'augmenter ses taxes et en plus demande aux propriétaires bailleurs de baisser les loyers. C'est le monde à l'envers.

La Contribution Sociale Généralisée

La CSG sera à long terme un frein à l'investissement immobilier.

L'augmentation des taxes toutes confondues ne cesse d'augmenter.

A cela s'ajoute tous les diagnostics.

Toutes ces taxes augmentent plus vite que l'IRL au 2^{ème} trimestre 2017 de 0.75 %.

En plus le gouvernement souhaite une baisse des loyers.

Un important impayé réduit la recette du gouvernement par le biais de la CSG (x le nombre de dossier en cours cela ce chiffre)

Analyse des augmentations du loyer

Ces dernières années nous n'avons enregistré très peu d'augmentation de loyer dans le secteur de la Région Frontalière.

Il faudra simplement consulter les déclarations des Revenus Fonciers auprès des services fiscaux.

Exemple d'un loyer sur Saint-Louis:

En 2005 Studio 20 m2 loyer sans les charges de 280 €

En 2010 studio 20 m2 loyer sans les charges de 300 €

En 2018 Studio 20 m2 loyer sans les charges de 310 € „

Avec une CSG de 17.2%, de la taxe foncière et d'un impôt d'environ 20 %, il ne reste plus que 208 €.

Dans ce montant de 208 € ne sont pas compris les diagnostics, les réparations propriétaires. Avec ce montant comment obliger un propriétaire bailleur à faire un investissement énergétique sans prêt. Il faut noter que certaines rentes des propriétaires ne dépassent pas le smic. Et le gouvernement nous demande de baisser le loyer tandis que la fiscalité augmente.

Le commandement à payer

Avant de remettre les documents à l'huissier de justice pour un commandement à payer le propriétaire relance le locataire par une lettre recommandée voire deux.

Puis il doit subvenir au payement des frais d'huissier.

Tous ces frais et taxes qui sont à la charge du propriétaire bailleur privé, empêche ce dernier de faire d'autres investissements.

Exemple d'une locataire indélicat de Logelbach

Depuis juillet 2017, elle ne paie plus de loyer du tout

La CAF verse 73 € au propriétaire du mois d'août jusqu'au 31 décembre 2017.

La locataire ne répond pas à la demande de signature d'un plan d'apurement.

Alors en janvier 2018 la CAF arrête le versement de l'APL

Comment signer un plan d'apurement avec aucun versement mensuel « preuve de mauvaise foi »

Les avances trimestrielles du syndic s'élèvent à 282.77 € charges locataire.

Elle se vante, de toute façon je ne vous rembourse pas car la loi me protège, j'ai un avocat qui me défend et ceci grâce à l'aide juridictionnelle et c'est le contribuable qui paye.

C'est manifestement une locataire de mauvaise foi et le Tribunal de Colmar accepte des reports d'audience sans difficulté.

Dès qu'un dossier d'impayé est déposé au TI la justice devrait pouvoir statuer immédiatement en référé pour arrêter l'impayé.

En mars le montant sera de 7065 € + frais. Au moment de la déposition du dossier à l'huissier le montant de l'impayé était de 1666.10 € le 07.07.2017.

Cet exemple ne donne pas confiance pour un investissement futur dans l'immobilier, raison pour laquelle certains locataires doivent vivre dans des conditions déplorables, la loi de la justice porte sa part de responsabilité.

Les Dispositions Energétiques

Il est très simple d'imposer les dispositions énergétiques aux propriétaires.

Il faut analyser d'une part si les propriétaires ou la copropriété à le moyen financier de faire les travaux de rénovation énergétique.

A la clé un impayé entre 5000 et de 10 000 € avec un revenu entre 1000 et 1500 € de rente comment suivre le mouvement d'investissement.

D'autre part, nous investissons dans la rénovation énergétique et nous devons augmenter les loyers, donc nombreux locataires devront quitter le logement pour se reloger dans un appartement moins cher et moins confortable.

Même avec une subvention de l'ANAH impossible de suivre le programme énergétique.

HAUS & GRUNDVERBAND de LORRACH d'Allemagne nous fait part de quelques remarques

Sehr geehrter Herr Präsident,

wir freuen uns über Ihr Interesse an der rechtlichen Situation der Vermieter in Deutschland, welche wir bei Ihrer letzten Mitgliederhauptversammlung kurz skizziert hatten. Wir fassen diese nochmals zusammen.

1. Vorgerichtliches

a) Das Wichtigste ist eine gute Kommunikation zwischen Vermieter und Mieter. Man sollte "online" bleiben und im guten Gesprächskontakt, damit sich keine Missverständnisse und Ärgernisse verfestigen und die Fronten verhärten. Theoretisch gibt es die Mediation, die zerstrittenen Parteien Gespräche erleichtern und Lösungen mit Hilfe des Mediators finden lässt. In der Praxis möchten die Leute dafür kein Geld ausgeben und schieben jeweils dem Anderen die Schuld zu, dass man mit ihm sowieso nicht reden könne.

b) Die Landkreise müssen zwingend "Fachstellen für Wohnungssicherung" einrichten, die im Falle drohender Kündigungen die Mieter unterstützen sollen z. B. indem sie bei Anträgen auf Wohngeld usw. behilflich sind.

c) Die Stadt Karlsruhe hat das Modell "Wohnraumakquise durch Kooperation" geschaffen und investiert 500.000 € für Vermieter, die ohne finanzielle Hilfe ihre Wohnung nicht sanieren können und für Mieter, die Hilfe bei Behördengängen, Anträgen auf Wohngeld etc. brauchen.

d) Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ist nur möglich, wenn ein im Gesetz festgelegter Kündigungsgrund gegeben ist (Eigenbedarf, Vertragsverletzung oder Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung) mit drei Monaten Kündigungsfrist (die sich um je drei Monate verlängert, wenn das Mietverhältnis fünf oder acht Jahre alt ist).

Für die fristlose Kündigung bedarf es einer "schweren Vertragsverletzung" wie z. B. Nichtzahlung von zwei kompletten Monatsmieten (oder einer Miete plus ein Cent, wenn es sich um Mieten für direkt aufeinander folgende Monate handelt), schwere, verhaltensbedingte Verfehlungen (Beleidigungen, Lärm, Vernachlässigung der Wohnung mit Substanzverletzung u. a.).

2. Gerichtliches

Aufgrund einer wirksamen Kündigung kann nach ergebnislosem Verstreichen der Kündigungsfrist eine Räumungsklage beim Gericht eingereicht werden, das für den Ort der Mietwohnung zuständig ist. Anwaltszwang besteht nicht, aber die meisten Vermieter beauftragen doch Anwälte. Von der Einreichung und Zustellung der Klage durch das Gericht an den Gegner, Wechsel von Schriftsätzen bis zur mündlichen Verhandlung und Erlass des Urteils oder Einigung der Parteien im Rahmen eines Gerichtsvergleichs vergehen mindestens drei bis vier Monate, wenn keine Verzögerungen dazwischen kommen. In dieser Zeit erleiden die Vermieter weiteren Mietausfall! Wenn der Mieter den Grund für die Kündigung gesetzt hat, muss er die vorgerichtlichen Kosten und die Verfahrenskosten (Gerichts- und Anwaltskosten) tragen.

3. Zwangsvollstreckung

Aufgrund eines Räumungstitels (Urteil, Gerichtsvergleich, Beschluss) darf der Vermieter nicht selbst räumen sondern muss einen Gerichtsvollzieher beauftragen, der eine Mindestfrist von zwei Wochen vor dem Räumungstermin einhalten muss. Da die Gerichtsvollzieher sehr beschäftigt sind, dauert es meist mindestens weitere zwei Monate oder mehr bis zur Zwangsäumung.

a) Traditionell musste der Vermieter einen hohen Vorschuss (mind. EUR 3.000 - EUR 5.000) an den Gerichtsvollzieher leisten für die von ihm zu beauftragende Spedition, die am Räumungstag räumt und die Sachen des Schuldners für zwei Monate einlagert.

b) Der Gesetzgeber lässt seit einigen Jahren glücklicherweise die preiswertere "Besitzeinweisung" zu: Der Gerichtsvollzieher setzt am Räumungstermin nur den Räumungsschuldner aus der Wohnung und der Vermieter/ Räumungsgläubiger muss selbst die Sachen des Mieters entsorgen. Er muss

sie aber zunächst einen Monat aufbewahren und dem Schuldner auf dessen Verlangen unpfändbare Dinge, die er unbedingt zum Leben braucht, herausgeben. Nach einem Monat kann er alles behalten, verwerten oder wegwerfen.

Die Kosten der Zwangsvollstreckung muss der Schuldner tragen. Wenn er allerdings kein Geld hat, wartet man vergeblich auf die Kostenerstattung.

Mit freundlichen Grüßen

Henriette Rauch, Vorstand Präsidentin. Haus & Grund Lörrach - Bad Säckingen e. V.

Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Basler Straße 31

79540 Lörrach

www.hug-loe-bs.de

Traduction du texte ci-dessus

JURIDIQUE

Monsieur le Président,

Nous nous réjouissons de l'intérêt que vous portez à la situation juridique des bailleurs en Allemagne et que nous vous avons présentée lors de notre dernière réunion. Nous récapitulons ainsi :

1) Préambule

- a) Le plus important est une bonne communication entre bailleur et locataire. On devrait rester « online » et en bon contact afin d'éviter des malentendus et des situations pointues. Théoriquement il y a des médiateurs qui facilitent les rapports entre les parties et trouvent une solution. En pratique, les gens préfèrent ne pas dépenser de l'argent et se contenter de dire qu'on ne peut de toute façon pas discuter avec l'autre et on préfère l'accuser ainsi.
- b) Les Landkreise (régions) devraient installer urgemment des cellules spécialisées pour mieux guider les locataires qui se verraient expulsés en leur accordant des aides financières par exemple.
- c) La ville de Karlsruhe a créé un modèle de structure nommé « Wohnraumakquise durch Koopération » et investit 500 000 € au profit des bailleurs qui sans aide financière ne peuvent rénover leur bien et au profit des locataires sous forme d'aide aux démarches juridiques ou procédures et déblocage d'aides financières.
- d) La rupture conventionnelle du contrat n'est possible lorsqu'il y a un motif (besoin d'occupation de son bien personnellement, contrat non respecté ou souci économique) de trois mois (prolongeable si le contrat date de plus de 5 ou 8 ans).

Pour la rupture immédiate, il faut prouver une faute de non-respect du contrat (mais le simple fait de ne pas payer deux mois de loyers (ou un mois de loyer et un centime) lorsqu'il s'agit de mois qui se suivent) ou de situations graves liées au comportement, nuisances, non-respect de l'appartement et dégradations par des substances).

2 Juridiquement :

Suite à une rupture réelle, fondée, une plainte peut être déposée pour qu'on quitte les lieux si les délais n'ont pas été respectés. Inutile de recourir à un avocat, mais la plupart des gens en prennent un malgré tout. A partir du dépôt de plainte devant l'instance contre l'adversaire, à partir du moment où il y a des échanges écrits et ce jusqu'aux négociations orales et jusqu'au jugement ou mise sous entente des parties, il se passe 3 à 4 mois s'il n'y a pas de retard. Durant ce temps les bailleurs perdent d'autres mensualités foncières ! Lorsque le propriétaire a décidé d'entreprendre cette démarche, il doit payer les frais liés aux pré-juridique et les frais liés à la procédure et à l'accord à l'amiable.

3 Exécution forcée :

Avec un titre d'expulsion (du juge ou avocat) le bailleur n'a pas le droit de vider l'appartement lui-même mais doit faire appel à un huissier avec respect d'un délai de préavis de 2 semaines minimum.

- a) Normalement, il faut que le propriétaire paye une avance des frais (3000 à 5000 e) à l'huissier pour le mandat donné à la société de déménagement pour le jour du vidage et la mise en dépôt des affaires du locataire.
- b) A ce jour, il arrive heureusement que ce soit un peu plus souple depuis quelques années : on privilégie une solution moins onéreuse : l'huissier fait juste sortir le locataire le jour J et c'est le propriétaire qui se débarrasse des affaires du locataire mais il doit cependant les garder à portée durant un mois et devrait restituer toute chose demandée nécessaire au locataire. Au-delà de ce mois, le bailleur peut se débarrasser ou jeter ces affaires.

Les coûts de la procédure forcée doivent être payés par le locataire. S'il n'a pas d'argent, on attend vainement le remboursement.

J'espère vous avoir aidé dans votre démarche.

HEV BASEL STADT SCHWEIZ

Sehr gerne nehme ich aber zur Situation in der Basel Stellung und hoffe, die Fragestellungen richtig verstanden zu haben. Ich erlaube mir eingangs ein paar Vorbemerkungen.

1. **Wie Sie vielleicht wissen**, ist der Eigentümeranteil in der Schweiz im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eher tief. Gesamtschweizerisch liegt er bei rund 35 – 40%, in Basel selbst liegt er bei nur gerade rund 15%.
2. **Aus diesem Grund** beinhaltet das Schweizerische Rechtssystem eine Mieterschutzgesetzgebung. In den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts wurde dies in einem Bundesbeschluss und nicht im

eigentlichen Gesetz legiferiert. Erst bei einer Totalrevision wurden diese Mieterschutzbestimmungen ins Obligationenrecht überführt und per 1. Juli 1990 in Kraft gesetzt.

3. **Mängel bei Auszug:** Beim Auszug des Mieters hat der Vermieter das Mietobjekt zu prüfen und dem Mieter sofort Mängel zu melden, für welche dieser einzustehen hat. In der Regel erstellt der Vermieter selber oder mit Hilfe einer Fachperson ein Protokoll, welches die Mängel auflistet. Dann hat er dem Mieter per Einschreiben (Lettre signature) mitzuteilen, für welche Mängel aus dem Protokoll er ihn haftbar macht. Diese Mängelrüge muss innerhalb von drei Werktagen seit Rückgabe der Sache zu erfolgen. Der Mieter hat nur für Mängel einzustehen, die infolge ausserordentlicher Abnutzung entstanden sind. Darunter fallen zum Beispiel Nikotinschäden wegen übermässigen Rauchens, Hicke und Kratzer im Parkett, unverhältnismässig viele Dübellöcher in der Wand, etc. HEV Schweiz, Mieterverband Schweiz und Haftpflichtversicherung haben sich auf eine Lebensdauertabelle geeinigt, in welcher die Lebenserwartung einzelner Gebäudeteile, Arbeiten und Geräte aufgeführt sind. Ist die Lebenserwartung abgelaufen, liegt in der Regel keine ausserordentliche Abnutzung vor.

Nach der Abnahme und Mängelrüge stellt der Vermieter die Wohnung in Stand und lässt dem Mieter danach die Schlussabrechnung zukommen. Diese setzt sich aus den Handwerkerrechnungen zusammen, aufgeteilt nach Anteilen, die der Vermieter und die der Mieter zu übernehmen hat. Der Mieter kann die Abrechnung seiner Mieterhaftpflichtversicherung übergeben, welche dann den Anteil, der versichert ist, übernimmt.

Zu finanziellen Absicherung kann der Vermieter bei Mietbeginn eine Kautio von max. 3 Monatsmieten verlangen. Diese wird auf ein Sperrkonto bei einer Bank hinterlegt, welches auf den Namen des Mieters lautet. Mit Zustimmung des Mieters oder nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gerichtssentscheids kann der Vermieter von dort für jenen Anteil seiner Forderung beziehen, der ungedeckt bleibt, weil der Mieter nicht zahlungsfähig ist.

4. **Mietzinsrückstand:** Fällt der Mieter mit seinen Mietzinszahlungen in Rückstand, kennt das Gesetz den Art. 257d des Obligationenrechts, auch das „schnelle Mietrecht“ genannt: Der Vermieter kann dem Mieter eine Frist von 30 Tagen zur Zahlung des Mietzinsausstandes setzen und ihm androhen, dass er ihm die Wohnung fristlos kündigt, wenn innert dieser 30 Tage keine Zahlung erfolgt. Die Frist beginnt zu laufen, wenn der Mieter vom Schreiben Kenntnis nimmt oder wenn es nicht zugestellt werden kann, ab dem Tag, als die Post dem Vermieter das nicht zugestellte Schreiben retourniert. Erfolgt innert dieser 30 Tagen keine oder nur eine teilweise Zahlung, so darf der Vermieter kündigen. Fristlos heisst bei Wohnungen und Geschäften unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats. Das ganze Mahn- und Kündigungsverfahren dauert also 3 Monate. Eine solche Kündigung ist nicht anfechtbar und auch nicht erstreckbar. Der Mieter kann nur einwenden, dass er alle Mietzinse bezahlt hat oder der Vermieter die Fristen nicht richtig berechnet oder eingehalten hat.

In diesen Fällen ist es oft so, dass der Mieter die Wohnung am Ende nicht verlässt. Der Vermieter kann dann über das Gericht die Ausweisung verlangen. Das Gericht erledigt den Fall im summarischen Verfahren und ist besorgt dafür, dass die Wohnung möglichst bald geräumt wird. Trotzdem kann es aber weitere 2 bis 3 Monate dauern, bis die Wohnung leer ist und sie dem Vermieter zur Weitervermietung zur Verfügung steht.

5. **Versicherung:** Das Versicherungswesen läuft in der Schweiz im Bereich des Mietwesens auf privater Ebene. Im Mietvertrag kann geregelt werden, dass der Mieter eine Mieterhaftpflichtversicherung abschliessen muss. Diese übernimmt dann Schäden, die der Mieter verursacht hat. Eine Mietzinsausfallversicherung kann der Vermieter privat abschliessen; dies wird aber eher selten gemacht, da sie teuer ist. Wie erwähnt, steht dem Vermieter aber die Möglichkeit der Kautio von 3 Monatsmieten zur Verfügung, die der Mieter auf ein auf ihn lautendes Sperrkonto vor Mietbeginn überweisen muss. Anstelle einer Bareinzahlung kann der Mieter auch eine sog. Kautionsversicherung abschliessen: Die speziellen Versicherungen garantieren dem Vermieter für seinen finanziellen Schaden im Umfang von max. 3 Monatsmieten aufzukommen; der Mieter zahlt der Versicherung ein Art Prämie.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben weiterhelfen zu können. Ansonsten bitte ich um Ihre Rückmeldung, damit ich einige Punkte ergänzen oder verständlicher erläutern kann. Ich wünsche Ihnen viel Erfolg und grüsse Sie freundlich.

Andreas ZAPPALA

Geschäftsführer

Hauseigentümergeverband Basel-Stadt

125 Jahre

Aeschenvorstadt 71, 4010 Basel

061 205 16 16

www.hev-bs.ch

Traduction du texte ci-dessus

C'est avec plaisir que je prends position par rapport à votre requête que j'espère avoir bien cernée. Néanmoins, je me permets quelques remarques préliminaires :

1. Comme vous le savez peut-être, le nombre de propriétaires est en Suisse assez faible, contrairement à d'autres pays européens. La Suisse se situe globalement à 35-40 %, à Basel tout juste 15%.

2. Pour cette raison, le système juridique helvétique possède une réglementation spéciale pour la protection des locataires. Dans les années 70 cela a été décidé sur le plan régional mais n'a pas été inscrit dans le droit constitutionnel. Ce n'est que lors d'une révision générale que le texte est passé dans le droit des obligations et a été appliqué à partir du 1 juillet 1990.

3. Vices lors du déménagement : lors de la sortie du locataire, le propriétaire doit vérifier l'état des lieux et déclarer de suite les non respects ou vices. En règle générale, c'est le propriétaire lui-même ou une personne habilitée qui établit le procès-verbal récapitulant les vices. Il doit déclarer au locataire par lettre recommandée à quel niveau et ce pour quoi il est engagé. Cette réclamation doit se faire en 3 jours ouvrés. Le locataire n'est responsable juridiquement que pour les choses qui rentrent dans le cadre d'une usure exceptionnelle. Sont concernés par exemple les dégâts liés à la nicotine, suite à un abus de tabagisme, des entailles et rayures parquet, un nombre incalculable de trous de chevilles dans les murs. HEV Suisse et l'association des locataires suisses et les sociétés d'assurance se sont constituées un tableau de référence signifiant la durée de vie de tous les objets faisant partie du bâtiment, travaux et appareils. Lorsque la durée de vie est atteinte, on ne peut pas considérer qu'il y ait usure exceptionnelle.

Après cet établissement des vices, le bailleur remet l'appartement en état et lui adresse le décompte des frais. Celui-ci se compose des factures des artisans, selon la quote-part, incombant au bailleur ou locataire. Le locataire peut remettre ce document à son assureur qui couvre sa part uniquement pour remboursement.

Pour assurer un confort financier le bailleur peut demander au moment de la signature du contrat une caution de 3 loyers max. Cette somme est bloquée à la banque et stipule le nom du locataire. Avec accord du locataire ou si décision de justice, le propriétaire peut récupérer une partie non payée si le locataire n'est pas solvable.

4. Impayés : si le locataire ne paye plus, il y a le texte de loi Art 257d des obligations appelé aussi « droit rapide au loyer » : le bailleur peut imposer un délai de 30 j pour le paiement du loyer et l'accuser de le congédier de son logement si cela n'est pas réglé dans les 30j. Le délai court lorsque la lettre a été réceptionnée par le locataire ou le jour où le document revient au bailleur par la poste en retour courrier non transmis. Si le paiement ne se fait pas en 30 j ou que partiellement, le bailleur a le droit de rompre le contrat et peut lui faire quitter les lieux. Ces délais sans préavis concernent les logements et magasins dans un délai de 30 j pour une fin de mois. L'ensemble de la procédure d'avertissement et de cessation dure alors 3mois. On ne peut contester une telle procédure ni la rallonger. Le locataire ne peut que rétorquer en disant qu'il a payé ou que le bailleur n'a pas bien calculé ou mal respecté des délais.

Dans ces cas-là, le locataire ne quitte pas très souvent les lieux. Il faut donc passer par la cour de justice qui règle cela en assemblée ordinaire et s'assure que le logement se vide au plus vite. Malgré tout, cela peut encore durer 2 à 3 mois jusqu'à ce que le bailleur possède son bien vide pour la relocation.

5 Assurance : en Suisse, le droit locatif se joue sur le plan privé. Dans le contrat on peut préciser que le locataire doit souscrire une assurance. Cette dernière prend en compte les dégâts causés par le locataire. Le bailleur peut souscrire une assurance de loyers impayés de manière privée ; cela se fait rarement car elle est très onéreuse. Comme dit, il y a la possibilité aussi de saisir la caution des 3 mois versée qui est à sa disposition. Au lieu d'un paiement sous cette forme, le locataire peut aussi souscrire une assurance de cautionnement : les assurances spéciales garantissent au bailleur pour des soucis financiers l'équivalent d'un maximum de 3 mois de loyer ; le locataire paye une sorte de prime à l'assurance.

J'espère avoir pu vous renseigner au mieux. Sinon, n'hésitez pas à me contacter afin que je puisse éclaircir l'un ou l'autre des points.

Je vous souhaite le meilleur et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

La mixité dans les immeubles :

La mixité est certainement une bonne initiative mais la réalité est autre et l'expérience nous donne un autre visage de cette belle proposition sociale.

Un exemple sur Illzach :

Une des plus importantes entreprises du secteur de Mulhouse avait plus d'une centaine de logements dans une résidence proche du centre d'Illzach pour les employés.

Durant des années aucune vacance locative pour les propriétaires bailleurs dans le parc locatif de 250 app. L'entreprise a vendu tous les appartements à un immobilier social.

La mixité sociale s'est établie successivement et en douceur.

Il y a quatre ans un F3 très bon standing s'est encore vendu entre 110'000 et 120'000 €.

Aujourd'hui ce même appartement se négocie à moins de 65'000 € et ne trouve pas forcément preneur.

Un locataire solvable ne s'installera plus,

Un locataire à faible revenu ne pourra prétendre car il n'est pas éligible à l'assurance GLI 3 x le loyer avec charges. La GRL a été abolie par Mme la ministre Cécile DUFLOT c'était 2 x le loyer et charges.

Aujourd'hui, ces associations qui proposent au gouvernement cette mixité, réalisent t'elles qu'elles ne font que tourner le flux social vers un autre secteur (*qui lui aussi va se dégrader*) et ils ne seront pas responsables des désagréments que cause cette initiative.

Création d'un organisme social unique

Dans le département du Haut-Rhin nous comptons trop d'organismes sociaux qui se croisent.

Cette multiplication d'organismes crée un trouble auprès des citoyens qui souhaitent en bénéficier.

Soutenir rapidement un locataire défaillant par l'intervention de l'ASLL durant 6 mois serait une bonne initiative.

Analyser avec le locataire le motif de son impayé, l'aider rapidement financièrement et dans un deuxième temps lui apprendre à gérer son budget.

Si le plan échoue, il devra être pris en charge par un organisme national et non pas à la charge d'un propriétaire bailleur par un impayé.

Si l'Etat prend en charge le locataire en difficulté reconnu plus besoin d'expulsion soit relogement ou il pourra rester dans le logement en accord avec le programme de réhabilitation défini par l'organisme.

Avec un organisme unique, de nombreux partenariats sociaux pourraient se regrouper et être plus efficace en matière d'interventions et d'orientations.

Le diagnostic de l'impayé étant prononcé, le juge pourra résilier sans grande procédure le bail et à l'Etat de prendre en charge le locataire défaillant.

Pour le locataire de mauvaise foi, l'expulsion devrait intervenir plus rapidement.

L'organisme unique ayant déjà statué le passage à la CCapex n'est plus nécessaire.

Cela permet le dépôt du dossier auprès du tribunal directement.

La CAF est source de saisie de l'organisme unique

La CAF est la première informée lors d'un impayé, c'est à elle d'intervenir et de saisir cet organisme unique pour analyse du dossier.

Une meilleure collaboration entre cet organisme et le copropriétaire devra s'instaurer car l'info ne circule que dans un sens.

Chaque antenne locale, permanence ou aide sociale devra faire remonter le dossier vers le point central.

Rappel de la proposition : création d'un organisme unique ou désignation d'un organisme en place pour la mise en place de l'aide financière au locataire en cas d'impayés.

Cet organisme d'aide unique pourrait se trouver à Colmar pour le Haut-Rhin.

Conclusions :

Le paiement du loyer par le locataire, aux HLM comme aux bailleurs privés, doit devenir une priorité.

En 2018, il n'est plus possible qu'une minorité de propriétaires bailleurs supportent les impayés.

Instaurer une assurance loyers impayés obligatoire de 1.5%. (comme le droit de bail dans le temps)

En cas de défaillance sociale, l'assurance obligatoire prendra la relève avec le soutien financier de l'Etat.

L'abolition de la trêve hivernale réduirait l'impayé.

Des dispositions juridiques plus équitables et plus de souplesse pour la rénovation énergétique permettrait la relance et la confiance du monde immobilier.

Si ces points étaient appliqués, la relance de l'immobilier serait garantie.

L'immobilier se repose sur l'impayé et nous avons le moyen de réduire ce fléau injustement supporté par une minorité de propriétaires et avec un peu de bonne volonté nous pourrions y arriver.

Les tribunaux devraient être plus stricts pour les locataires de mauvaise foi.

Le Président de la République, Emmanuel MACRON « plus personne à la rue en 2017 » et il aurait fallu ajouter plus aucun impayé de loyers en 2018.

Fait à Saint-Louis février 2018

Le Président du Cercle des Propriétaires

Gilbert SPERY



Ce n'est pas une photo montage



En marche vers un immobilier locatif plus équitable pour les propriétaires



Cher Bruno,

Nous avons apprécié tes discours en Alsace

Nous comptons sur toi pour nous soutenir dans notre démarche immobilière.

Amicalement Gilbert

CERCLE

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

Le Président

**Monsieur le Ministre de l'Economie
Bruno Le Maire
139 rue de Bercy
75572 PARIS Cedex 12**

Saint-Louis le, 24 juillet 2017

Internet : www.cercleproprietaires.com
E-Mail : cercledesproprietaires@wanadoo.fr

Objet : entretien avec vous ou avec votre directeur de cabinet et un représentant du logement

Monsieur le Ministre, cher Bruno,

C'est avec plaisir, que l'ensemble de l'Alsace a enregistré votre nomination en tant que Ministre de l'Economie.

J'ai eu l'honneur de vous rencontrer à plusieurs reprises dans le Haut Rhin et soutenir votre campagne. Le gouvernement n'a pas nommé un ministre du logement, raison pour laquelle nous vous adressons notre demande d'audience pour exposer nos doléances.

En tant que Président du Cercle des Trois Pays de la Région Frontalière et de Mulhouse nous continuons à rencontrer les difficultés dans la location et dans la vente.

Il existe des mesures simples à appliquer pour que les propriétaires reprennent confiance. A HOUSSEN, dans votre discours vous avez évoqué le loyer impayé, j'ai répondu, que seule la formule de la GRL était la solution avec une cotisation pour tous les propriétaires bailleurs d'une cotisation de 1.5%. Avec ce type de contrat il était possible de loger les locataires les plus défavorisés. A ce jour avec la GLI (assurance privée) ces locataires ne trouvent plus de logement.

La relance de l'immobilier pourra s'effectuer par de simples mesures : donner plus de garanties aux propriétaires bailleurs, raccourcir les délais pour les mauvais payeurs. Nombreux sont les locataires qui disent « j'arrête de payer mon loyer et charges en juin, car l'expulsion n'aura lieu que l'année suivante » durant ce laps de temps, le locataire fait un gain mensuel d'une dizaine de mois.

La poursuite pour impayés après jugement est difficile, le locataire change régulièrement d'adresse.

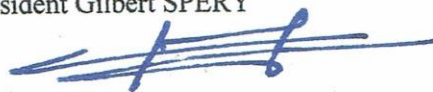
L'obligation de s'inscrire dans son lieu de résidence a été abolie. Pourquoi ne pas remettre en place cette directive, qui ne coûte rien à l'Etat. Arrêtons de protéger les mauvais payeurs.

Avec une assurance de l'Etat, cette situation ne se produira plus car le fisc a le moyen de poursuivre et de retrouver rapidement sa domiciliation.

En Suisse vous ne pouvez pas vous dérober, le locataire doit se déclarer à l'administration et elle coopère avec les plaignants.

Dans l'attente de recevoir une délégation du Cercle, recevez, Monsieur le Ministre, l'expression de ma très haute considération.

Le Président 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

LE CHEF DE CABINET

02 OCT. 2017

Paris, le

Nos Réf. : ECO/2017/25643

Vos Réf. : Votre lettre du 24/07/2017

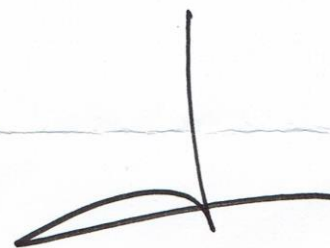
Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu faire part à M. Bruno Le Maire, ministre de l'Économie et des Finances, de votre souhait de le rencontrer afin d'évoquer les difficultés que connaît le secteur de l'immobilier dans la location et la vente de logements.

Le ministre a pris attentivement connaissance de votre correspondance.

Aussi, ce sujet relevant des attributions de M. Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires, il m'a chargé de transmettre votre courrier à son cabinet en lui demandant de l'étudier et de vous tenir directement informé de la suite qui pourra lui être réservée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.



Thomas VELTER

Monsieur Gilbert SPERY
Président
Cercle des propriétaires et copropriétaires
du Pays de Saint-Louis, Altkirch et Sierentz
12 rue des Vignes
68730 Ranspach-le-Bas