SYNDEC

SYNDICAT DE DÉFENSE DES PROPRIÉTAIRES & COPROPRIÉTAIRES

Assemblée Nationale Madame Valérie Boyer

126 Rue de l'Université

75355 Paris 07 SP

Marseille le 2 novembre 2017

Objet : Situation préoccupante du Propriétaire

Madame le député,

Notre association a été créé voici plus de 30 ans afin d'informer et de défendre les droits des propriétaires, copropriétaires et bailleurs. Elle œuvre au sein des instances désignées par la Préfecture, Comité régional de l'Habitat, commission des actions de prévention des expulsions, Commissions ANAH, commission départementale de conciliation en matière de baux d'habitation et celle en matière de baux commerciaux....

Notre intervention permet la résolution de nombreux litiges avant toute action en justice.

Notre association organise aussi des manifestations pour informer ses adhérents sur l'actualité en matière immobilière.

Dans le cadre de ces débats sont confrontés les propriétaires, les professionnels : avocats, notaires, huissiers, administrateurs d'immeuble, techniciens du bâtiment, magistrats et professeurs de faculté.

Aujourd'hui nous souhaitons attirer votre attention sur la situation très préoccupante du propriétaire.

Vous avez sans doute noté et ce n'est qu'un exemple que le nouveau CNTG, Conseil National de transaction et de gestion immobilière, crée par la loi Alur du 24 mars 2014 qui est une organisation collégiale ne contient en son sein aucun représentant des propriétaires privé !?

Ce conseil a notamment pour mission de veiller aux principes de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités des professionnels de l'immobilier. Il est également une force de proposition et de conseil pour le Gouvernement.

Cette absence du propriétaire est étonnante sinon révoltante car c'est son bien qui crée la transaction et la gestion ! Nous nous en sommes émus dans une lettre à Madame Cosse alors Ministre du logement (voir courrier du 28 mars2016 et réponse du 14 avril du Ministère...)

De même sur le plan des conséquences de sa qualité de propriétaire, les lois et les règlementations n'ont cessé d'aggraver ses contraintes et ses charges : Normalisation des ascenseurs, ravalement de façade, diagnostics multiples, mises aux normes diverses, isolation thermiques, augmentation des

taxes :impôts fonciers, taxe d'habitation , impôts sur le revenus et aujourd'hui maintien de l'impôt sur la fortune immobilière .

Ces contraintes et ces charges sont à notre avis de nature à dissuader l'épargne puis l'acquisition immobilière qui auparavant étaient le gage d'une santé financière, d'une bonne gestion, d'une stabilité sociale pour une vieillesse sécurisée.

Quant aux propriétaires bailleurs dont la plupart ont investis pour compléter leur retraite, ils vivent en plus dans la crainte de l'interruption du versement des loyers, des demandes diverses des locataires souvent de très mauvaise foi. Pour vivre en paix ils se contentent bien souvent du loyer qu'on leur verse sans l'augmenter, bien content lorsqu'il n'y a pas d'incident.

Le juge du tribunal d'instance peut aujourd'hui accorder 36 mois de délais au débiteur pour payer sa dette (contre 24 auparavant) et les expulsions pour impayés sont un parcours semé d'embuches.

Leur rapport avec la Caisse d'allocations familiales pour les APL est aussi désastreux. Notre association a tenté de faire progresser les choses mais la règlementation actuelle ne permettrait pas le contrôle des rapports avec le propriétaire ! (notre courrier du 20 juin 2016, rendez-vous sans succès)

La caisse interrompt aussi le versement des allocations lorsque le logement est sur occupé ! Le propriétaire n'est pourtant pas responsable du mariage et des grossesses multiples de ses locataires.

Notre inquiétude est aggravée par la désaffection des représentants des propriétaires administrateurs de bien. Ceux-ci ne se rendent pas aux séances des commissions et comités ayant à connaitre du logement alors qu'ils en sont membres de droit . Ils n'ont semble t'il pas compri que la santé financière de leur client fait celle de leur fonds de commerce et qu'il faut faire cause commune (voir le courrier du Syndec en date du 31 octobre 2017 aux fédérations UNIS et FNAIM).

Le résultat de cette désaffection est que seule notre association défend au sein des instances de l'état, que nous qualifierons de stratégiques, contre tous, le point de vue des propriétaires privés qui sont toujours particulièrement malmenés.

Le constat est que l'on ne trouve au sein de ces instances que des défenseurs des locataires qui distillent une sorte de pensée unique assimilant tous les propriétaires à de riches capitalistes sans être émus que des années de loyers impayés leur soient dus.

Il est selon nous urgent afin que la situation ne s'aggrave pas encore que leur profession fasse cause commune avec les propriétaires au sein de ces instances pour décrire les contraintes du propriétaire.

Voici ici décrit brièvement le contexte actuel que nous souhaitions porter à votre connaissance afin que vous nous aidiez si cela est en votre pouvoir à infléchir la tendance.

Nous vous remercions d'avance de l'intérêt que vous porterez à notre cause et vous prions d'agréer, Madame le Député, l'expression de nos respectueuses et sincères salutations.

Le Président : Catherine Blanc Tardy

SYNDICAT DE DEFENSE DES COPROPRIETAIRES - Prov. - C. Azur -