

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Du 11 JUIN 2026 à 09H30

OBJET :

6 / ADMISSIONS EN CREANCES IRRECOUVRABLES

Délibération n° 2026 016 CA

17 administrateurs sont présents, 4 administrateurs ont donné un pouvoir, le quorum est atteint.

Sont présents :

M. Bertrand OLLIVIER, Président, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Véronique MICHEL, vice-présidente, désignée par le Conseil départemental,
M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Pierre BRUNSEAU, désigné par l'U.D.A.F de la Haute-Marne,
M. Serge BURTE, élu par les locataires,
M. Daniel CARRARD, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,
Mme Nathalie CORTINOVIS, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne,
M. Thierry DEGLIN, désigné par les associés des collecteurs du 1% logement,
M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T,
M. Olivier GIRARDOT, désigné par l'union départemental CFDT,
M. Michel HUARD, désigné par le Conseil Départemental,
M. Dominique MERCIER, désigné par le Conseil Départemental,
M. André NOIROT, désigné par le Conseil Départemental,
M. Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental,
M. Damien THIÉRIOT, désigné par le Conseil Départemental

Sont représentés :

Mme le Préfet de la Haute Marne, représentée par Mme Nelly ROBERT, cheffe du service habitat et construction (DDT) et M. Eric RICCARDI, Chef de pôle logement social et politiques territoriales (DDT), Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental (pouvoir à M. OLLIVIER), M. Denis FAHY, élu par les locataires (pouvoir à M. BURTE), Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil Départemental (pouvoir à M. GALLAND), M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion (pouvoir à M. HUARD),

Est excusée :

Mme Sophie PY-FOURES, commissaire aux comptes, société KPMG,

Sont absentes :

Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil départemental, Mme Nicole MIRON, élue par les locataires,

Assistent en outre à la réunion :

M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général, Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes, Directrice générale adjointe, M. Christophe LEGROS, Directeur patrimoine, Mme Coralie LOZANO, Secrétaire du CSE, Mme Corinne MORO, Directrice financière, M. Régis ROY, Directeur clientèle, Cindy SCHMITT, assistante de Direction.

Le passage en perte d'une créance d'un locataire parti correspond à la constatation comptable de l'impossibilité de recouvrer une dette locative après le départ du locataire et l'épuisement des procédures de recouvrement.

En date du premier avril 2017, Hamaris a fixé les règles relatives au passage en perte de créances irrécouvrables ; règles modifiées depuis par des changements législatifs et jurisprudentiels ci-après applicables pour les personnes physiques :

- Le délai de prescription d'une créance est aujourd'hui de 3 années. Ce délai s'impose à tous y compris au commissaire de justice ceci en vertu des dispositions de l'article 121- 6 du code de la consommation ne peuvent recouvrer une créance prescrite que ce soit à l'amiable ou via la mise en œuvre de procédures d'exécution certains dossiers de locataires partis ont été confiés à des commissaires de justice.
- Depuis le 01 juillet 2025 une nouvelle procédure de saisie des rémunérations est entrée en vigueur désormais les saisies sont effectuées directement par un commissaire de justice il ne passe plus par le tribunal judiciaire.
- Pour les personnes physiques en cas de surendettement donnant lieu à une procédure de rétablissement personnel, il y a un effacement de la dette du locataire. Cette décision s'impose au bailleur et la créance est passée par perte.

Compte tenu de ces changements, il est proposé les règles de passage en perte des dossiers comme suit :

MOTIF DU PASSAGE EN CREANCE IRRECOUVRABLE	PIECES JUSTIFICATIVES
DETTE INFERIEURE A 150 €	Créance dont le montant ne justifie pas d'engager des poursuites - Mise en demeure infructueuse - Certificat d'irrécouvrabilité - Retour infructueux Cabinet d'Investigation - Situation du compte locatif
DECES/SUCCESSION VACANTE	Acte de décès - Renonciation des héritiers - Courrier des domaines après requête -Absence de réponse du Notaire au bout d'un an - Situation du compte locatif
INSOLVABILITE	Tout document attestant de l'insolvabilité : certificat d'irrécouvrabilité, courrier Commissaire de Justice, justificatifs de ressources - situation du compte locatif
NOUVELLE ADRESSE INCONNUE	Courrier de retour NPAI - Retour infructueux Cabinet investigation - Situation du compte locatif
CREANCE PRESCRITE	Situation du compte locatif - titre exécutoire prescrit
AUTRES (dette hors jugement, Débiteur parti à l'étranger)	Situation du compte locatif et tout autre justificatif

Afin de permettre au pôle contentieux de centrer ses actions sur les dettes constituées lors de départs récents, il y a lieu de proposer le passage en créance irrécouvrable ci-dessous.

Le Directeur Général présente la liste des dettes de locataires partis pour admission en créances irrécouvrables. Le montant total de ces créances s'élève à **188 242,30 euros et concerne 85 dossiers (dont 23 dossiers antérieurs à 2020 pour un montant total de 59 380,49 €)**, réparti selon les motifs suivants :

MOTIF	TOTAL	
	NBRE DE DOSSIERS	MONTANT
LOCATAIRES DECEDES	21	38 772,77 €
RESSOURCES INSAISSISSABLES	13	36 100,21 €
DETTE INFERIEURE A 150 €	14	971,42 €
CERTIFICATS IRRECOUVRABILITES	18	70 282,26 €
AUTRES (dette hors jugement, dette prescrite)	19	42 115,64 €
TOTAL	85	188 242,30 €

Le détail de ces créances est porté dans les tableaux ci-joints, selon les montants de dette (inférieurs ou supérieurs à 150 €). Il y est également mentionné l'antériorité des dossiers.

En 2025, à la suite des recommandations de l'ANCOLS sur l'apurement du stock de dettes des locataires partis, 146 dossiers pour un montant total de 505 043,13 € ont été admis en créances irrécouvrables. Cette politique sera poursuivie en 2026.

Pièces jointes en annexe : tableaux des admissions en créances irrécouvrables.

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Conseil d'Administration DECIDE, à l'unanimité d'autoriser la comptabilisation de nouvelles créances irrécouvrables pour un montant total de 188 242,30 euros.

RESULTAT du VOTE : A l'unanimité	
Chaumont, le 11 juin 2026	 Le Président Bertrand OLLIVIER