

Silène  
17, Rue Pierre Mendès France - 44602 - ST-NAZAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS N°003194

BUREAU DE SILENE EN DATE  
DU JEUDI 11 JUILLET 2024

RECU EN PREFECTURE

Le 18 juillet 2024

VIA DOTELEC - FAST Actes

044-442128389-20240711-000319403-CIE

Délibération n°	
10	ABANDON DE CREANCES ET PASSAGE EN NON-VALEUR

L'An deux mille vingt quatre, le 11 juillet, à 14 heures, s'est réuni Le Bureau, en salle du Conseil d'Administration, au siège de Silène, 17 rue Mendès France à Saint-Nazaire, sous la présidence de Monsieur Franck HERVY, Vice-Président.

**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

M. Franck HERVY, M. Alain LE PAPE, Mme Dominique TRIGODET, M. PATRICK LAMOOT

**POUVOIRS :**

Mme Ghislaine HERVOCHE donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, M. Xavier PERRIN donne pouvoir à M. Franck HERVY

**ADMINISTRATEURS ABSENTS EXCUSES :**

**ASSISTAIENT A LA REUNION :**

Tout impayé naissant fait l'objet de contact avec le locataire afin de faciliter les solutions amiables. Silène a fortement investi cet axe préventif de manière à traiter, le plus en amont possible, les solutions de fragilité et la recherche de solutions négociées.

Cependant, malgré le travail de prévention du pôle Politique Sociale et Recouvrement de Silène, le passage en procédure contentieuse devient nécessaire dès que les accords ne sont plus respectés par les débiteurs, ou parce qu'il n'y pas d'autre alternative.

Au 30/04/2024, le stock des dettes de locataires partis était de 4 160 281€, pour 1 204 dossiers, soit une dette moyenne de 3 455€. Le total des impayés des locataires présents est de 2 381 657€ pour 1 935 locataires soit une dette moyenne de 1 230€. Le total des impayés est donc de 6 541 938€ (source efficio 25/06/2024)

Dans le cadre de la gestion des impayés, Silène effectue chaque année des effacements de créances, selon les règles établies au sein de l'Office.

Cela permet de réaliser un apurement comptable, conformément à l'instruction comptable des organismes HLM.

#### **Les effacements de créances proposés sont constitués comme suit :**

**Abandon de créance** lorsqu'une créance est éteinte du fait d'une décision extérieure, juridique notamment qui s'oppose à toute action en recouvrement.

FSL : remise gracieuse effectuée par Silène pour les dossiers du Fonds de solidarité (partie abandonnée par le bailleur social) mais qui permet de bénéficier du concours du FSL pour l'autre partie de la dette.

Réparations locatives : non imputables en raison d'un jugement d'un montant inférieur à la dette initiale, d'une transaction signée avec le locataire, d'une facturation non imputable en définitive à la suite d'une clôture de bail ultérieure (non formalisée auprès du locataire), d'un problème technique portant préjudice à la bonne jouissance des lieux ou d'erreur incombant à Silène...

Créances de locataires décédés : nées avant ou après le décès du locataire, prescrites ou irrécouvrables aux motifs d'absence de successible ou renoncement à la succession, succession déficitaire, insolvabilité des successibles, vacance de la succession, absence d'actif (information de France Domaines) ...

Procédure de rétablissement personnel élaborée par la Banque de France, jugement prononçant l'effacement de la dette...

Motif de l'abandon de créances	Nombre	Proposition 07/2024
FSL	63	21 379,25
Procédures de rétablissement personnel (BDF)	16	53 490,16
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>74 869,41</b>
Locataires décédés	34	72 726,00
Réparations Locatives	1	3 832,31
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>76 558,31</b>
<b>Total global</b>	<b>114</b>	<b>151 427,72</b>

L'abandon de créances représente **114** dossiers, pour un montant total de **151 427,72 €**.

**Non-valeur** lorsqu'une créance ne peut être recouvrée en raison de la situation du débiteur ou de l'échec des tentatives de recouvrement.

La décision de passage en non-valeur n'éteint pas la dette du débiteur et ne fait pas obstacle à l'exercice de poursuites sauf prescription.

Dettes des locataires partis d'un montant inférieur à 600 € : nécessitant d'engager des frais plus coûteux que la dette.

Locataire introuvable : malgré les recherches (procureur, police, CAF, Employeur, mairie, impôts...),

Locataire insolvable : hébergé chez un tiers avec un RSA, revenus insaisissables...

Prescription de la dette après 3 années (loi du 2008-561 du 17 juin 2008)

Motif de la mise en non-valeur	Nombre	Proposition 07/2024
Dette inférieure à 600€	44	7 246,07
Dette prescrite	22	56 712,42
Locataire insolvable / introuvable	46	314 094,88
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>378 053,37</b>

Pour juillet 2024, les effacements de dettes relatives aux non-valeurs concernent : 112 dossiers pour un montant global de **378 053,37€** soit une moyenne de dette de 3 375,47 €

#### Bilan des effacements années antérieures

ANNEE	2019	2020	2021	2022	2023	Proposition 07/2024
<b>Abandon de créances</b>	26 097,74€	53 806,26€	51 583,54€	75 339,07€	55 523,61€	76 558,31€
<b>Surendettement /FSL</b>	109 909,48€	116 722,87€	179 181,93€	74 683,17€	134 133,67€	74 869,41€
<b>Non-valeur</b>	361 695,80€	188 691,64€	407 155,40€	287 330,30€	209 617,90€	378 053,37€
<b>Total</b>	<b>497 703,02 €</b>	<b>359 220,77€</b>	<b>613 664,80€</b>	<b>437 353,14€</b>	<b>399 275,18€</b>	<b>529 481,09€</b>

Ainsi, il est demandé aux administrateurs d'accepter :

- D'abandonner les 114 créances pour un montant de **151 427,72 €**.
- De passer en non-valeur les 112 créances pour un montant de **378 053,37€**.

Lors de l'examen des dettes locataires, il est constaté 7 dettes datant de 2017 et 2018 pour un montant de 1 513,98 €. Malgré l'utilisation de toutes les voies de recours, il n'y a plus de perspectives de remboursement de ces dettes.

Etant donné la prescription quadriennale écoulee, il est demandé aux administrateurs d'accepter l'effacement de ces dettes dans les comptes de Silène.

Annexe 1 tableaux détaillés relatifs aux abandons de créances.

Abandons de créances FSL : 63 pour 21 379,25€

Abandons de créances Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) : 16 pour 53 490,16€.

Abandons de créances locataires décédés et réparations locatives : 35 pour 76 558,31€.

Annexe 2 tableaux détaillés relatifs aux non-valeurs.

Non-valeurs dettes de moins de 600€ : 44 pour 7 246,07€

Non-valeurs dettes prescrites : 22 pour 56 712,42€

Non-valeurs locataires introuvables / insolubles : 46 pour 314 094,88€

Annexe 3 tableau détaillé relatifs aux effacements de dettes Silène



## Annexe 1 les abandons de créances.

### Abandons de créances FSL :

Référence	montant de l'abandon en €	montant du FSL en €
0163000104	719,49	1 668,79
0049106706	181,30	725,22
0023112907	36,80	147,22
0124002907	457,64	849,89
0059114407	1 100,87	2 422,72
0153101703	661,49	1 362,03
0090104119	177,88	832,34
0037116203	41,55	537,87
0172102017	114,77	459,10
0003113006	145,80	967,42
0021106809	57,57	230,26
0063100105	109,39	437,55
0013101006	387,84	1 089,07
0280101402	475,56	883,19
0040108718	20,34	81,34
0036101204	76,06	682,09
0035105307	65,40	261,62
0055101601	532,51	988,94
0175102906	37,07	148,29
0045149512	79,55	318,21
0154102105	154,64	618,58
0077105401	469,28	871,53
0020107106	173,91	695,64
0045177503	53,18	212,72
0274100502	132,88	531,52
0297103902	195,83	958,52
0021101610	135,43	541,73
0288101504	143,37	648,34
0040103206	449,82	835,38
0023110407	392,00	728,00
0045194302	132,04	528,18
0127003105	128,15	512,58
0023109805	363,72	988,88
0229102902	134,02	536,09
0079104009	553,48	1 027,90
0059115005	1 016,24	1 887,30
0023105514	165,14	660,55
0045146307	711,40	1 321,60
0041132710	390,26	724,77
0045148504	15,29	61,15
0077006606	100,88	403,52
0036102802	114,80	459,22
0041120112	185,97	743,87
0041131510	60,00	240,00
0025106806	482,31	895,71
0041136006	576,22	1 070,12
0023116507	53,02	212,07
0035103510	512,55	951,89
0043107313	578,09	1 073,60
0036112506	71,83	287,34
0175105806	60,80	243,22
0028101913	886,52	1 774,50
0005103510	560,39	1 040,71
0188100208	33,73	134,92
0041119105	78,90	315,60
0025114305	59,32	237,29
0020118908	181,07	724,29
0277101402	127,98	511,90
0011102010	3 717,09	3 000,00
0025119610	532,57	1 336,39
0041155405	76,27	305,07
0045166012	814,77	1 513,14
0045150909	125,21	500,86
<b>TOTAL 63 dossiers</b>	<b>Montant abandon : 21 379,25</b>	<b>Montant FSL : 47 959,35</b>

### Abandons de créances Procédure de Rétablissement Personnel (PRP) :

Référence	montant de l'abandon en €
0172105606	7 620,81
0032104311	1 622,15
0058100706	114,05
0029105908	7 092,13
0230100102	253,53
0183100601	5 037,14
0049105611	8 167,63
0018125207	720,98
0062001803	2 614,67
0049101911	3 067,59
0002109505	685,23
0079800103	2 030,71
0074800102	2 030,71
0028103601	135,64
0090105431	63,96
0023114913	12 233,23
<b>TOTAL 16 dossiers</b>	<b>Montant abandon : 53 490,16</b>

### Abandon de créances Locataires décédés / Réparation Locative :

Référence	montant abandon	Motif
0045160303	2 860,91€	Locataire décédé
0022104102	5 689,14€	Locataire décédé
0005102208	9 755,88€	Locataire décédé
0038110602	642,27€	Locataire décédé
0040106406	529,72€	Locataire décédé
0041113005	1 596,28€	Locataire décédé
0049101107	541,76 €	Locataire décédé
0025107102	1 308,07 €	Locataire décédé
0045160303	169,94€	Locataire décédé
0050004902	6 928,28€	Locataire décédé
0005101801	810,30	Locataire décédé
0035110405	1 222,57	Locataire décédé
0187101303	1 672,91€	Locataire décédé
0020106306	606,01€	Locataire décédé
0005103013	17 805,35€	Locataire décédé
0124002811	50,95€	Locataire décédé
0022102111	52,03€	Locataire décédé
0036114810	739,70€	Locataire décédé
0019105403	11,44€	Locataire décédé
0019107902	2 807,98€	Locataire décédé
0037110003	5,12€	Locataire décédé
0043114113	8 207,32€	Locataire décédé
0079102308	502,23€	Locataire décédé
0003106301	74,51€	Locataire décédé
0046002705	2 906,17€	Locataire décédé
0041118610	609,81€	Locataire décédé
0053100303	1 841,69	Locataire décédé
0047111501	515,42	Locataire décédé
0047114407	29,56€	Locataire décédé
0018114412	3 832,31€	Réparations locatives
0184600405	77,04€	Locataire décédé
0018114305	165,23€	Locataire décédé
0173100706	634,33€	Locataire décédé
0316101003	1 287,28€	Locataire décédé
0041133804	68,80€	Locataire décédé
<b>TOTAL 35 dossiers</b>	<b>Montant abandon : 76 558,31</b>	



## Annexe 2 les non-valeurs.

### NON-VALEURS DETTES DE – DE 600€ :

Référence	montant de la mise en non-valeur en €	Motif complémentaire :
0036140302	576,18€	Locataire décédé
0254101102	461,26€	dette prescrite
0172108614	454,31€	
0036150402	397,84€	
0059104806	190,45€	
0172107516	183,67€	Dette prescrite
0036129620	172,52€	
0040111908	150,00€	
0036143716	144,33€	
0036154409	62,58€	Locataire décédé
0036117009	60,38€	
0036116601	40,98€	
0059104109	27,74€	
0275101302	27,17€	
0074603710	2,52€	
0161101203	92,26€	
0045142105	24,80€	Locataire décédé
0011101814	340,54	Locataire décédé
0005100704	570,12	Locataire décédé
0005503503	18,99€	
0043114503	110,68	Locataire décédé
0043109218	37,39€	Pas de nouvelle adresse
0020115910	199,52€	Locataire décédé
<b>0023116111</b>	165,89€	Locataire décédé
0037104115	150,78€	
0031600905	85,73€	DETTE PRESCRITE
0004100905	29,66€	Locataire décédé
0019106008	14,95€	
0200100202	38,13€	Locataire décédé
0032100608	188,44€	Locataire décédé
0019103013	356,63€	Rappel CAF
0019106008	14,95€	
0037106309	177,95€	
0037110207	9,61€	
0315000103	2,38€	Pas de nouvelle adresse
0038110201	7,92€	
0038118908	0,08	
0175103310	5,70€	
0041155801	575,04€	Aucunes coordonnées
0005104105	531,27€	
0074603710	2,52€	
0118103206	62,60€	
0059103707	478,55€	Réparations locatives
0004502803	1,06€	
<b>Total dossiers : 44</b>	<b>Total : 7 246,07 €</b>	

### NON-VALEURS DETTES PRESCRITES :

Référence	Montant de la mise en non-valeur en € :	Motif complémentaire :
0142104601	1 712,44€	plus de dossier à l'étude d'huissier
0036101611	14,34€	dette inférieure à 600€
0172108811	3,68€	dette inférieure à 600€
0013101217	3 259,97€	
0090104730	2 956,97€	
0065001803	2 388,65€	
0041106516	5 270,12€	
0011100705	2 926,44€	



0026103720	778,28 €	
0173103202	2 025,21€	
0045184718	6 421,75 €	Réparations locatives
0045143707	2 510,75€	Réparations locatives
0018117109	2 010,79€	
0173103202	2 025,21 €	Locataire décédé
0003501904	3 102,27	certificat d'irrecouvrabilité du 09/11/2023
0118102707	2 325,73	certificat d'irrecouvrabilité du 25/10/2023
0023105303	6 750,75€	Réparations locatives
0018105904	6 031,69	Réparations locatives non titrées
0037109008	614,88€	
0038117911	1 501,05€	
0077100712	1 294,66€	Réparations locatives
0178001001	786,79€	SLS
<b>Total dossiers : 22</b>		<b>Total : 56 712,42 €</b>

#### NON VALEURS LOCATAIRES INSOLVABLES / INTROUVABLES :

Référence	Montant de la mise en non-valeur en € :	Motif complémentaire :
0041137306	15 001,08€	certificat d'irrecouvrabilité du 07/11/2023
0036150306	9 884,65€	certificat d'irrecouvrabilité du 07/11/2023
0035102704	9 125,28€	Certificat d'irrecouvrabilité du 07/11/2023
0043107311	9 229,07€	Certificat d'irrecouvrabilité du 07/11/2023
0043109708	9 648,83€	Certificat d'irrecouvrabilité du 07/11/2023
0039001205	4 494,72€	Certificat d'irrecouvrabilité du 13/11/2023
0090107005	5 781,83€	Certificat d'irrecouvrabilité du 14/11/2023
0090104623	5 475,75€	Certificat d'irrecouvrabilité du 14/11/2023
0038106908	15 961,56€	Certificat d'irrecouvrabilité du 14/11/2023
0026102112	10 587,11€	Certificat d'irrecouvrabilité du 14/11/2023
0045500102	2 844,29€	Protocole d'accord signé 12/09/2022
0079102104	6 394,65 €	Certificat d'irrecouvrabilité du 23/11/2023
0044119504	6 291,50€	Certificat d'irrecouvrabilité du 23/11/2023
0233100208	3 373,01 €	Certificat d'irrecouvrabilité du 23/11/2023
0036102106	2 469,18€	Certificat d'irrecouvrabilité du 23/11/2023
0253101702	3 122,57€	certificat d'irrecouvrabilité 23/11/2023
0013100709	14 738,86 €	certificat d'irrecouvrabilité du 04/01/2024 CDJ
0083000816	14 427,39€	certificat d'irrecouvrabilité du 04/01/2024 CDJ
0018112406	6 797,89 €	certificat d'irrecouvrabilité du 04/01/2024 CDJ
0034115511	6 593,58€	certificat d'irrecouvrabilité du 04/01/2024 CDJ
0065001412	7 789,15 €	certificat d'irrecouvrabilité du 04/01/2024 CDJ
0175108109	14 266,44€	certificat d'irrecouvrabilité du 27/12/2023 CDJ
0041139608	10 223,44 €	certificat d'irrecouvrabilité du 27/12/2023 CDJ
0044121809	4 880,11 €	certificat d'irrecouvrabilité du 21/12/2023 CDJ
0036147203	2 916,99€	certificat d'irrecouvrabilité DU 14/12/2023 CDJ
0041116908	6 127,12 €	certificat d'irrecouvrabilité du 05/12/2023 CDJ
0039007706	640,40€	certificat d'irrecouvrabilité 30/01/2024
0036144206	6 184,08 €	certificat d'irrecouvrabilité en date du 5/12/2023
0240103102	1 203,01 €	certificat d'irrecouvrabilité 12/03/2024
0037116407	8 547,37	Certificat d'irrecouvrabilité du 23/11/2023
0019101310	3 807,36	Certificat d'irrecouvrabilité du 23/11/2023
0037103813	6 995,27	certificat d'irrecouvrabilité du 24/10/2023
0314102903	973,26	certificat d'irrecouvrabilité - Clever 08/04/2024
0027105403	1 021,17€	certificat d'irrecouvrabilité du 09/04/2024
0029103306	933,05€	certificat d'irrecouvrabilité du 06/06/2024
0053100212	1 436,54€	certificat d'irrecouvrabilité du 06/06/2024
0087001210	1 163,68€	certificat d'irrecouvrabilité du 06/06/2024
0059107708	11 738,96	certificat d'irrecouvrabilité du 05,12,2023
0258100102	11 446,83	certificat d'irrecouvrabilité du 14,12,2023
0059109015	3 257,09€	certificat d'irrecouvrabilité du 03,06,2024
0022103817	6 939,90€	certificat d'irrecouvrabilité du 07,06,2024
0183100203	4 901,52€	certificat d'irrecouvrabilité du 07/06/2024

0258100102	11 446,83	certificat d'irrecouvrabilité du 14,12,2023
0059107708	11 738,96€	certificat d'irrecouvrabilité du 05/12/2023
0034112005	6 125,49€	certificat d'irrecouvrabilité du 05/06/2024
0034104414	5 148,06€	certificat d'irrecouvrabilité du 21/12/2023
<b>Total dossiers : 46</b>		<b>Total : 314 094,88 €</b>

### **Annexe 3 effacement de dette Silène**

Référence	Montant de l'effacement de dette:	Motif complémentaire :
0045168605	50	Créditeur depuis + de 4 ans, pas de coordonnées
0045103303	381,88	Créditeur depuis + de 4 ans, pas de coordonnées
0018107204	509,65	Créditeur depuis + de 4 ans, pas de coordonnées
0057101811	184,13	Créditeur depuis + de 4 ans, pas de coordonnées
0041112405	42,17	Créditeur depuis + de 4 ans, pas de coordonnées
0090104621	313,07	Créditeur depuis + de 4 ans, pas de coordonnées
	33,08	Trop verse FSL concernait espace domicile
<b>Total dossiers : 7</b>		<b>Total : 1 513,98 €</b>

### **SEANCE DU BUREAU :**

**Délibération adoptée à l'unanimité.**

**Ont signé : Tous les Membres présents**

Copie RENDUE EXECUTOIRE  
Loi du 2 mars 1982

**Pour copie conforme,  
La Directrice Générale de Silène,  
S. WILLIAMSON**

