



# Propriété et recevabilité du dossier de surendettement

publié le **06/03/2015**, vu **4637 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

**Désormais, le seul fait d'être propriétaire d'un bien qui par sa vente pourrait combler le passif n'est pas un critère déterminant la non recevabilité d'un dossier de surendettement par la commission de surendettement.**

L'article L330-1 du code de la consommation définit le surendettement des particuliers comme « *l'impossibilité manifeste pour le débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir* »

Cet article L330-1 du code de la consommation a été modifiée par la loi du 26 juillet 2013, qui a rajouté que « *Le seul fait d'être propriétaire de sa résidence principale et que la valeur estimée de celle-ci à la date du dépôt du dossier de surendettement soit égale ou supérieure au montant de l'ensemble des dettes non professionnelles exigibles et à échoir ne peut être tenu comme empêchant que la situation de surendettement soit caractérisée.* »

Cette modification apportée par la loi du 2013 est venue faciliter l'accès des propriétaires surendettés à cette procédure.

Désormais, le seul fait d'être propriétaire d'un bien qui par sa vente pourrait combler le passif n'est pas un critère déterminant la non recevabilité d'un dossier de surendettement par la commission de surendettement.

Par deux arrêts en date du 19 février 2015, la Cour de cassation a définitivement censuré les juges du fond qui en décidaient autrement.

Dans les deux affaires portées devant la 2<sup>ème</sup> chambre de la Cour de cassation, des propriétaires contestaient la décision de la commission de surendettement. Cette dernière avait jugé leurs dossiers non recevables en raison de l'existence d'un immeuble à leur actif.

Dans l'arrêt ayant pour numéro de pourvoi 13-28.236, les juges du fonds ont retenu que « *l'aliénation de leur résidence principale leur permettrait d'apurer l'ensemble de leurs dettes et de faire face aux frais de relogement et aux charges courantes, ce dont il résultait qu'ils n'étaient pas en situation de surendettement.* »

Dans cet arrêt, les juges ont considéré que puisque la vente pouvait combler leur passif et subvenir à leur relogement, ils n'étaient alors pas en situation de surendettement.

La Cour de cassation censure le jugement rendu pour non-conformité aux dispositions de l'article L330-1 du code de la consommation.

Dans le second arrêt n°13-28.236, les juges du fond ont tenu un raisonnement similaire.

Dans un premier temps, ils ont retenu que la situation patrimoniale des demandeurs devait être appréciée dans son ensemble, en tenant compte des biens mobiliers et immobiliers, pour caractériser le surendettement.

Dans un second temps, ils ont jugé que le produit de la vente de l'immeuble permettait de combler le passif et de subvenir à leur relogement, que de ce fait les demandeurs n'étaient pas en situation de surendettement.

Une nouvelle fois, cet arrêt est censuré.

Désormais, la recevabilité d'une demande d'admission à la procédure de surendettement ne peut être refusée sur le fondement de l'existence d'un bien immobilier permettant de combler le passif et les charges de relogement. La propriété « *ne peut être tenue comme empêchant que la situation de surendettement soit caractérisée.* »

La propriété n'est pas un critère de non-recevabilité du dossier, cependant il ne faut pas se faire d'illusions, la vente de l'immeuble est une solution au surendettement.

Les propriétaires surendettés ont certes un accès facilité à la procédure leur permettant de bénéficier des mesures de protection qui découlent de la procédure de surendettement (échelonnement des dettes, etc), là où leur demande était auparavant rejetée.

Mais, une fois admis, leur actif sera totalement pris en compte afin de combler le passif échu.

La propriété ne résistera pas éternellement à la procédure de surendettement et pourra participer au comblement du passif.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

**01 40 39 04 43**

**contact@azoulay-avocats.com**

[www.azoulay-avocats.com](http://www.azoulay-avocats.com)