Image not found or type unknown

Opportunité de la vente du logement principal en cas de surendettement

publié le **10/01/2012**, vu **66468 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Le surendettement est au cœur de l'actualité avec l'acuité de la crise économique. On voit dans notre société des familles qui ont un travail, un logement dont ils sont propriétaires et qui se trouvent dans une situation de surendettement. Selon les dispositions du code de la consommation, est surendetté le débiteur qui se trouve dans l'impossibilité manifeste pour une personne physique de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non-professionnelles exigibles et à échoir. Pour apprécier la situation de surendettement, le juge prendra en compte non seulement les revenus et charges du surendetté mais également la valeur du bien immobilier dont il est propriétaire et les frais de relogement dans le cas où ce bien serait vendu. Dans bon nombre de cas, la question de la vente de son bien immobilier dans le but de parvenir à apurer l'ensemble de ses dettes se pose. La vente du bien immobilier peut permettre au surendetté de réduire ses dettes, mais sous certaines conditions et notamment celle de n'imputer cette réduction que sur les prêt immobiliers. En revanche, il se peut que la vente du bien soit au contraire néfaste pour le débiteur, en aggravant sa situation alors même que la vente ne permet de régler l'ensemble des dettes. L'ajout récent d'une disposition au Code de la consommation a permis à la jurisprudence de régler cette situation. Il sera donc ici d'abord question de la réduction des dettes par la vente du bien immobilier, puis de la situation où la vente de ce bien est inopportune, en l'illustrant par un arrêt rendu en 2011.

Le surendettement est au cœur de l'actualité avec l'acuité de la crise économique.

On voit dans notre société des familles qui ont un travail, un logement dont ils sont propriétaires et qui se trouvent dans une situation de surendettement.

Selon les dispositions du code de la consommation, est surendetté le débiteur qui se trouve dans l'impossibilité manifeste pour une personne physique de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non-professionnelles exigibles et à échoir.

Pour apprécier la situation de surendettement, le juge prendra en compte non seulement les revenus et charges du surendetté mais également la valeur du bien immobilier dont il est propriétaire et les frais de relogement dans le cas où ce bien serait vendu.

Dans bon nombre de cas, la question de la vente de son bien immobilier dans le but de parvenir à apurer l'ensemble de ses dettes se pose.

La vente du bien immobilier peut permettre au surendetté de réduire ses dettes, mais sous certaines conditions et notamment celle de n'imputer cette réduction que sur les prêt immobiliers.

En revanche, il se peut que la vente du bien soit au contraire néfaste pour le débiteur, en aggravant sa situation alors même que la vente ne permet de régler l'ensemble des dettes.

L'ajout récent d'une disposition au Code de la consommation a permis à la jurisprudence de régler cette situation.

Il sera donc ici d'abord question de la réduction des dettes par la vente du bien immobilier, puis de la situation où la vente de ce bien est inopportune, en l'illustrant par un arrêt rendu en 2011.

1/La vente du bien immobilier en vue d'obtenir une réduction de la dette

Aux termes de l'article L. 330-1 du Code de la consommation, « ***le seul fait d'être propriétaire de sa résidence principale ne peut être tenu comme empêchant que la situation de surendettement soit caractérisée*** ».

Cette disposition a été ajoutée il y a peu par le législateur, par une loi du 22 décembre 2010 ; mais, dans l'attente d'une application jurisprudentielle, elle pouvait paraître ambigüe.

Cela signifie clairement qu'une personne disposant d'un bien immobilier put être éligible au bénéfice d'une procédure de surendettement.

Pour autant, peut –om imposer à un surendetté la vente de son logement principal ?

Certaines interprétations suggéraient que le surendetté n'ait pas le choix que de vendre son bien et ce , pour bénéficier d'une procédure lui permettant d'obtenir des rééchelonnement , des délai, des réduction du taux d'intérêts etc..

L'article L. 331-7-1 du Code de la consommation permet à la Commission de recommander, par proposition spéciale et motivée, la réduction du montant de la fraction des prêts immobiliers restant due après la vente du logement principal du débiteur.

Peuvent ainsi être recommandées, par proposition spéciale et motivée, deux types de mesures énumérées à l'article L. 331-7-1, à savoir :

- d'une part, la réduction du montant dû au titre du remboursement d'un prêt immobilier, en cas de vente forcée ou amiable du logement du débiteur ayant été financé par ledit prêt,

- et, d'autre part, l'effacement partiel des dettes, combiné avec les mesures pouvant être imposées par la commission, y compris des dettes fiscales.

Pour ce faire, la commission peut conformément à l'article L. 331-7-2 du Code de la consommation, subordonner ces mesures à l'accomplissement, par le débiteur, d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette, comme par exemple la vente amiable du bien immobilier,

La réduction de la dette immobilière suppose la mise en œuvre d'une vente forcée ou d'une vente amiable.

La vente forcée ne peut être sollicitée par un créancier autre que ceux ayant fourni les sommes nécessaires à l'acquisition du logement principal et bénéficiant d'une inscription (TI Troyes, 23 sept. 2005).

La vente doit avoir pour objet le logement principal du débiteur au jour de la vente, qui est défini comme étant le lieu de vie du débiteur, et non l'immeuble donné en location (Cass. 1re civ., 21

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

févr. 1995).

La réduction ne peut porter que sur les seuls prêts immobiliers restant à rembourser après la vente, à l'exclusion des crédits à la consommation (Cass. 1re civ., 8 nov. 1994).

En tout état de cause, la réduction de la dette immobilière doit faire l'objet d'une proposition spéciale et motivée de la part de la Commission de surendettement, et cette mesure doit permettre l'apurement du passif dans le délai maximal autorisé (Cass. 1re civ., 11 oct. 1994).

La seule limite à la réduction de la dette réside dans la compatibilité du paiement de la fraction de la dette maintenue avec les ressources et charges du débiteur (Cass. 1re civ., 13 mars 1996).

La commission pouvant ensuite décider de réduire la dette à une somme symbolique voire à procéder à sa remise totale ((Cass. 1re civ., 4 avr. 1995 : Bull. civ. 1995, I, n° 161).

Mais que se passe-t-il lorsque la vente du logement du débiteur ne lui permettrait pas de faire face à l'ensemble de ses dettes exigibles ?

2/ la vente du logement principal: une appréciation néessaire

Ainsi, la jurisprudence a récemment pu se prévaloir de cette disposition pour en illustrer l’application (CA Nîmes, 13 janv. 2011, SA Crédit-logement c/ Serge G.).

Dans cette affaire, elle a statué que dans le cas où la vente ne permettrait pas de régler l’ensemble des dettes du débiteur, elle peut être inopportune dans la mesure où les dettes de loyers entraînées par cette opération diminueraient la capacité de remboursement du débiteur.

En l’espèce, la créance d’une société de crédit sur son débiteur s’élevait à la somme de 80.495,33 €.

Ce débiteur, en situation de surendettement, était propriétaire d’un immeuble estimé à 68.000 € par la Commission de surendettement.

Or, la vente de ce bien immobilier n’aurait donc pas été suffisante pour apurer l’ensemble des dettes auxquelles le débiteur était tenu.

Ainsi, il serait resté près de 22.000 € à régler, somme augmentée des loyers que le débiteur devrait désormais payer.

La Cour d’appel, appréciant également la situation future des revenus du débiteur et estimant que ses capacités de remboursement allaient croissant, n’a pas jugé opportun de l’obliger à vendre son bien immobilier.

En effet, elle considère d'une part que la valeur de la maison ne suffirait pas à solder l'ensemble du passif du débiteur, et d'autre part que la vente de la résidence principale diminuerait la capacité de remboursement du débiteur dans la mesure où il devrait payer un loyer alors qu'en l'état actuel cette capacité va en s'améliorant.

On peut donc en conclure que désormais les juges sont capables d’apprécier l’opportunité de la vente de l’immeuble du débiteur, et de l’empêcher s’ils estiment que cela n’aurait pour conséquence que d’accroitre les difficultés du débiteur.

Si vous êtes dans cette situation, veillez donc à apporter aux juges les éléments lui permettant de considérer que votre situation peut s’améliorer si vous conservez votre immeuble à usage

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

d’habitation, et qu’elle s’empirera dans le cas contraire.

A priori, il n’est cependant possible de soutenir cette hypothèse que si la vente de votre bien immobilier ne permet pas de régler l’ensemble de vos dettes.

3/L'arrêt des procédures de saisie-immobilière

Enfin , il est necessaire de rappeler que le juge peut, sur saisine de la commission de surendettement, suspendre, les procédures d'exécution immobilières.

La suspension des procédures de saisies immobilières obéit à des conditions particulières qui tiennent compte de la spécificité de cette voie d'exécution.

Pou demander la remise de la vente d'un bien aux enchères publiques,il est nécessaire de consulter un avocat.

Mon Cabinet est à votre disposition pour tous contentieux et conseils.

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76-78 rue Saint-Lazare
75009 -PARIS
TEL:01.42.27.05.32
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés