



# la vente du logement principal du débiteur surendetté

Jurisprudence publié le 11/10/2022, vu 1339 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**La situation de surendettement des personnes physiques est caractérisée par l'impossibilité manifeste pour le débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes, professionnelles et non professionnelles exigibles et à échoir.**

La situation de surendettement des personnes physiques est caractérisée par l'impossibilité manifeste pour le débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes, professionnelles et non professionnelles exigibles et à échoir.

Le surendetté qui est propriétaire d'une résidence principale, peut se sentir protégé, dès lors que la Commission de surendettement a rendu une décision de recevabilité à l'éligibilité d'une mesure de traitement de surendettement.

Le surendetté n'est pas à l'abri d'une mesure imposée par la commission, notamment, la vente du logement principal.

S'il estime que cette mesure imposé ne permettra pas d'apurer le passif mais au contraire de l'aggraver, il peut la contester devant le Tribunal , chargé d'apprécier la situation de surendettement

## **I/ les mesures imposées par la Commission sur la vente du logent principale**

La commission peut mettre à la charge du débiteur un certain nombre d'obligations.

Elle peut décider que les mesures prévues aux articles L. 331-7 et L. 331-7-1 du Code de la consommation seront subordonnées à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette (*C. consom., art. L. 331-7-2*), comme la vente amiable d'un bien mobilier ou immobilier

*Dans le cadre des mesures imposées par la commission de surendettement, la commission comme le juge peuvent subordonner les mesures de redressement à la vente par le débiteur surendetté de son immeuble.*

Lorsque les parties ne parviennent pas à s'entendre pour élaborer un plan conventionnel de redressement, la commission de surendettement peut imposer des mesures de redressement ([C. consom. art. L 733-1](#)).

Ces mesures peuvent être subordonnées à l'accomplissement par le débiteur d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette ([C. consom. art. L 733-7](#)). I

Il résulte de ces dispositions que « la commission comme le juge peuvent subordonner les mesures de redressement à la vente par le débiteur surendetté de son immeuble ».

[Cass. 2<sup>e</sup> civ. 9-6-2022 n<sup>o</sup> 19-26.230 F-B](#)

Toutefois, le débiteur peut contester les mesures recommandées, notamment la vente du logement principal si sa valeur ne permettra pas d'apurer le passif et que la location d'un nouveau logement serait plus onéreuse.

## **II/ Les mesures de désendettement préservant le logement familial doivent être privilégiées.**

Si la vente du logement principal ne permet pas d'apurer l'ensemble des dettes, il n'est pas opportun d'ordonner la vente de ce logement alors que cette vente entraînerait des dettes de loyer qui diminueraient la capacité de remboursement du débiteur.

**CA Nîmes, 13 janv. 2011, SA Crédit-logement c/ Serge G. : [JurisData n° 2011-009060](#)**

La Cour d'Appel a estimé que « ***l'objectif de sauvegarde du logement familial qui, au surplus, est adapté au handicap dont est atteint l'un des enfants mineurs, justifie que la situation des débiteurs soit examinée à nouveau afin qu'un plan de rééchelonnement soit élaboré permettant d'apurer le passif sans vendre l'immeuble*** ».

[CA Paris, pôle 4, ch. 9, 17 déc. 2020 n° 18/00206 : \[JurisData n° 2020-020643\]\(#\)](#)

Dans cette affaire, le débiteur avait demandé que le dossier renvoyé à la commission afin notamment d'établir un plan de remboursement sans cession de l'immeuble constituant leur logement.

Il semble que l'aliénation du logement principal ne doit être envisagée que si elle permet de dégager un solde qui excède largement le passif déclaré afin d'assurer tout à la fois le désintéressement complet des créanciers et le relogement du débiteur.

La commission peut également recommander la réduction du montant de la fraction des prêts immobiliers due après la vente du logement principal(*C. consom., art. L. 331-7-1 nouveau*).

### **III/ La réduction de la dette immobilière**

En cas de vente forcée du logement principal du débiteur, grevé d'une inscription bénéficiant à un établissement de crédit ou à une société de financement ayant fourni les sommes nécessaires à son acquisition, la commission peut recommander, par proposition spéciale et motivée, la réduction du montant de la fraction des prêts immobiliers restant due aux établissements de crédit ou aux sociétés de financement après la vente, après imputation du prix de vente sur le capital restant dû, dans des proportions telles que son paiement, assorti d'un rééchelonnement calculé conformément au 1° de l'article L. 331-7 du Code de la consommation

Les mesures ainsi recommandées par la commission ne sont exécutoires qu'à condition d'être homologuées par le Tribunal.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat  
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)  
[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)  
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53