

N° 81

SÉNAT

PREMIÈRE SESSION ORDINAIRE DE 1991-1992

Annexe au procès-verbal de la séance du 13 novembre 1991.

PROPOSITION DE LOI

tendant à préciser les conditions de vente du logement principal d'un débiteur soumis aux dispositions de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles,

PRÉSENTÉE

Par M. Pierre VALLON,

Sénateur.

(Renvoyée à la commission des Affaires économiques et du Plan, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles prévoit un certain nombre de dispositions permettant de faciliter le règlement des situations de surendettement des particuliers.

C'est ainsi qu'elle institue une procédure de règlement amiable et en particulier l'examen des situations de surendettement par une commission particulière instituée dans chaque département.

Elle comporte également des mesures relatives au redressement judiciaire civil de telles situations.

Dans ce cadre, l'article 12 de cette loi dispose que le juge d'instance peut prendre certaines décisions dans le cas de vente forcée du logement principal du débiteur.

Ainsi, il lui est possible de réduire le montant de la fraction des prêts immobiliers restant due aux établissements prêteurs après la vente.

Force est pourtant de constater à partir d'assez nombreux exemples récents que le problème des ventes aux enchères par voie de justice de maisons ou d'appartements, appartenant à des accédants à la propriété, qui ne peuvent plus faire face à leurs obligations, est souvent celui du montant de la vente.

La mise à prix est fréquemment fixée au simple niveau de ce qui est dû aux établissements prêteurs, lesquels par cette exigence minimale considèrent qu'ils sont à peu près sûrs que la vente se fera et que l'établissement de crédit récupérera ainsi la somme qui leur est due.

Il résulte de la généralisation de cette pratique que de nombreuses familles se trouvent dans des situations financières catastrophiques qui leur interdisent tout espoir d'un retour à des conditions de vie économique normale, alors même que la valeur intrinsèque du bien mis en vente aurait largement suffi à apurer leurs dettes dans des conditions de licitation raisonnables.

Il paraîtrait souhaitable que la mise en vente des habitations dont leurs propriétaires sont contraints d'accepter la licitation, n'étant plus en

mesure d'en assurer les mensualités, ne soit pas autorisée avant qu'il n'y ait eu une estimation sérieuse et réaliste par les soins de l'administration des Domaines et qu'en aucun cas la mise à prix en soit inférieure au montant du capital restant dû.

En réponse à la question écrite posée par un parlementaire, le ministre d'Etat, ministre de l'Economie, des Finances et du Budget, admettait que les ventes aux enchères des logements appartenant à des accédants à la propriété se trouvant en situation difficile se révèlent préjudiciables aux emprunteurs et que malgré les dispositions relatives à un règlement amiable prévues dans la loi du 31 décembre 1989 la vente ne pouvait pas toujours être évitée.

Il considérait que la vente amiable ou volontaire devait être alors privilégiée car la procédure d'adjudication publique au plus offrant ne permettait pas d'obtenir un prix comparable à la valeur vénale estimée des biens ni même souvent équivalent au montant des prêts accordés.

Il ajoutait qu'il n'entre pas dans les missions traditionnelles confiées au service des Domaines d'intervenir dans des litiges où l'Etat n'est pas partie et indiquait que pour remédier à cette situation les pouvoirs publics avaient créé avec le Crédit foncier et le Comptoir des entrepreneurs la société Sofipar-Logement, alimentée par des fonds publics et chargée d'intervenir dans les enchères publiques d'immeubles donnés en gage au C.F.F. et au C.D.E. et de soutenir des enchères jusqu'à concurrence d'un pourcentage de leurs estimations en valeur vénale.

L'intervention de la société Sofipar vise à atténuer le préjudice des emprunteurs, en assurant le rachat de leurs biens à un juste prix.

Cette aide ne permet pas de résoudre le problème posé et d'obtenir un juste prix en cas de vente forcée.

Pour atteindre cet objectif, il nous paraît souhaitable de modifier les dispositions de l'article 12 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989.

C'est ainsi que nous proposons que la mise à prix qui figure parmi les éléments énumérés à l'article 696 du code de procédure civile (ancien) dans le cas de saisie immobilière soit déterminée après estimation par le service des Domaines.

Si celle-ci est supérieure au montant des sommes restant dues par l'emprunteur, la vente ne pourra avoir lieu à un prix inférieur au montant de cette dette.

Par contre, si cette estimation est inférieure aux sommes restant dues, le juge d'instance pourra, comme il est prévu dans la rédaction

actuelle de l'article 12, réduire le montant du reliquat de la dette dans les conditions et les proportions prévues audit article.

Pour les raisons qui précèdent, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique.

Le quatrième alinéa de l'article 12 de la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles est remplacé par les dispositions suivantes :

« En cas de vente forcée du logement principal du débiteur, grevé d'une inscription bénéficiant à un établissement de crédit ayant fourni les sommes nécessaires à son acquisition, le montant de la mise à prix prévu à l'article 696 du code de procédure civile (ancien) est fixé après estimation par le service des Domaines.

« Si le montant de cette estimation est supérieur aux sommes restant dues, la vente ne peut avoir lieu pour un montant inférieur aux dettes restant à la charge du débiteur. Si cette estimation est inférieure aux sommes restant dues, le juge d'instance peut, par décision spéciale et motivée, réduire le montant de la fraction des prêts immobiliers restant due aux établissements de crédit après la vente, dans des proportions telles que son paiement, assorti d'un échelonnement calculé comme il est dit ci-dessus, soit compatible avec les ressources et les charges du débiteur. »