



**faculté de droit, d'économie
et de gestion**

**Université
de Valenciennes**
et du Hainaut-Cambresis

Mémoire de Master Professionnel de 2e année de L'UNIVERSITE DE VALENCIENNES ET DU HAINAUTCAMBRESIS

Année universitaire :
2015-2016

Discipline, spécialité :
Droit et Financement de l'Immobilier

Présenté et soutenu par Anaïs COLLE.

Faculté, Institut ou école :
Faculté de Droit, d'Economie et de Gestion – FDEG

La prévention et le traitement des dettes immobilières

Directeur de mémoire

- DUBAELE, Thierry. Maître de conférences, Responsable de formation. UVHC - FDEG.

Maitre de stage :

- CHOUKROUN, Agathe. Négociatrice immobilière, Responsable d'agence. JLW Immobilier, Lille.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
PARTIE I – LA PRÉVENTION DU SURENDETTEMENT IMMOBILIER A L'AIDE DE DIFFÉRENTS OUTILS	7
<u>Chapitre I</u> : Des mesures préventives générales	9
<u>Chapitre II</u> : Les obligations de l'établissement de crédit envers le débiteur principal	19
PARTIE II – LE TRAITEMENT DU SURENDETTEMENT IMMOBILIER	31
<u>Chapitre I</u> : La saisine de la commission en vue de l'adoption d'une solution amiable	33
<u>Chapitre II</u> : Des solutions à l'échec de la procédure amiable	46
CONCLUSION	58
ANNEXES	62
BIBLIOGRAPHIE	64
PLAN DÉTAILLÉ	66

INTRODUCTION

Au cours des années 80, le crédit aux particuliers s'est considérablement développé. Corrélativement, s'est déroulée une montée de la précarité et des cas critiques dans lesquels les débiteurs se trouvaient incapables d'honorer leurs dettes, en particulier celles relatives à l'acquisition d'un logement. Afin d'aider ces familles surendettées et limiter la prolifération du phénomène, le législateur s'est vu obligé de prendre en compte la notion de surendettement, définie comme l'impossibilité manifeste pour un débiteur de bonne foi de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles, exigibles et à échoir et de mettre en place un dispositif spécial pour ces personnes.

A l'époque, l'on estimait le nombre de ménages concernés à 200 000. Une loi a donc été adoptée le 31 décembre 1989¹ ayant pour objectif principal la protection de ces débiteurs fragilisés par une situation économique ou personnelle difficile, sans qu'aucune disposition ne vise particulièrement la saisie immobilière. Au cours des débats parlementaires, l'on cherchait à responsabiliser les prêteurs, comme les emprunteurs. Le texte présentait un deuxième but qui était celui de prévenir le surendettement en tentant d'améliorer l'information et la protection des futurs emprunteurs. A cet effet, la loi de 1989 modifia celle du 13 juillet 1979² relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, ainsi que la loi du 10 janvier 1978³ relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit. Le dispositif de 1989 fut, par la suite, modifiée par la loi du 8 février 1995⁴ et codifiée dans les articles L. 331-1 et suivants du Code de la consommation, articles qui furent remodelés le 1^{er} juillet 2016. Cette réforme aura pour objet principal d'élargir le rôle des commissions départementales de surendettement.

1. Loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 concernant la prévention et le règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles

2. Loi n°79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier

3. Loi n°78-22 du 10 janvier 1978 relative à l'information et à la protection des consommateurs dans le domaine de certaines opérations de crédit

4. Loi n°95-125 du 8 février 1995 relative à l'organisation des juridictions et à la procédure civile, pénale et administrative

Les procédures prévues par les lois de 1989 et 1990 ont été étendues dans les territoires de Mayotte, la Nouvelle-Calédonie, la Polynésie française et dans les îles Wallis-et-Futuna par une ordonnance de 2004.

Dans les situations de surendettement, on retrouve des crédits à la consommation, mais également et inévitablement, des loyers impayés ou un crédit immobilier, les débiteurs devant, comme toute personne lambda, se loger. Selon Mme Neiertz, secrétaire d'Etat de 1988 à 1993, ce serait les crédits à la consommation qui, au cours des années 80, auraient causé une augmentation excessive des situations de surendettement. A cet égard, l'on remarque que les principaux facteurs favorisant le surendettement ou la prise de dettes sont : les accidents d'emploi, ainsi que l'environnement publicitaire qui incite constamment à la consommation et promeut une facilité à contracter. Il faut noter qu'il existe deux sortes de surendettement : le surendettement actif et le surendettement passif. Si le premier est dû à une accumulation volontaire de prêts dont le total est excessif, le deuxième repose sur des événements imprévisibles semblables à un décès, une maladie, ou encore, un divorce.

Au cours d'une étude publiée dans un numéro d'avril 1990, l'INSEE publiait alors : « On sait bien que c'est le logement, en particulier l'achat de la résidence principale, qui est la première cause d'endettement des ménages : malgré le développement des crédits de trésorerie, l'encours des crédits à l'habitat représentait en 1988, 80 % de l'en-cours total des crédits consentis aux ménages. Cette part était de 89 % en 1984 ». L'on comprend que la part importante de l'endettement des ménages était constituée par le crédit immobilier, la souscription d'un crédit à la consommation étant la charge supplémentaire à laquelle ils ne pouvaient faire face.

Lors de ces années-là, l'on notera que de nombreuses familles surendettées se retrouvaient dans cette situation suite à l'achat d'un bien immobilier à l'aide d'un prêt prévoyant une augmentation progressive des charges de remboursement, ainsi qu'un taux de crédit élevé. En effet, la période d'inflation de 1981 à 1985 leur avait permis de mettre au point leur projet, qui fut rapidement stoppé lors du ralentissement, voire de l'arrêt de la hausse des salaires, incident qui n'avait pas vraiment été prévu.

Au vu de ces situations auxquelles les familles surendettées ne pouvaient faire face, le gouvernement a donc adopté la loi Neiertz de 1989. En effet, à l'époque, le système de

faillite civile, prévoyant l'effacement des dettes avec plusieurs conséquences, n'était connu que de quelques départements (Haut-Rhin, Bas-Rhin, Moselle et Alsace Lorraine). Le législateur a donc prévu que le débiteur de bonne foi, dans l'impossibilité de faire face à ses dettes non professionnelles, puisse saisir une Commission départementale de conciliation qui se chargerait de lui proposer un plan d'apurement de ses dettes, ainsi qu'à ses créanciers, et ce après discussion à l'amiable.

Dans le cas où ces discussions échoueraient, l'on a également prévu un système dans lequel le juge d'instance pourrait imposer des mesures aux créanciers, sur demande du débiteur. Par exemple, la suspension provisoire des voies d'exécution, ou le report des dettes.

Quelques années plus tard, la loi du 8 février 1995 a eu à cœur d'élargir le rôle de ces commissions départementales créées en 1989. A cet égard, le législateur leur permet dorénavant de pouvoir, en cas d'échec du plan de redressement amiable, recommander des mesures, rôle jusque-là tenu par le juge de l'exécution. Lors de sa saisine, la Commission pouvait alors demander au juge de l'exécution, la suspension des voies d'exécution, et cela pour une durée d'un an maximum. Le but était de saisir le juge moins fréquemment et de ne solliciter son intervention que lors d'un contrôle formel des recommandations que la Commission avait pu faire, pour leur donner force exécutoire. Cette réforme a eu pour effet de favoriser le nombre de conciliations, les pouvoirs conférés à la commission ayant subi un accroissement.

En 1998⁵, l'on a voulu aller plus loin et solutionner les situations les plus graves. En effet, certaines situations de surendettement étaient si marquées qu'elles ne pouvaient bénéficier du plan institué par la loi Neiertz de 1989. Le législateur a alors créé une nouvelle procédure reposant sur deux parties. D'une part, la mise en place d'un moratoire d'une durée maximale de trois ans, et d'autre part, en présence d'une impossibilité de rééchelonnement des dettes, l'effacement de la totalité des dettes ou d'une partie de celles-ci.

Avec une loi du 1^{er} août 2003, dite Loi Borloo⁶, la mesure phare de la procédure de rétablissement personnel⁷ se met en place. Cette mesure prévoit un effacement total de toutes les dettes prévues et inscrites dans un dossier de surendettement lorsque la situation

5. Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

6. Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

7. Procédure de rétablissement personnel ou PRP

personnelle et financière du débiteur est irrémédiablement compromise, c'est-à-dire qu'aucun plan d'apurement ne saurait la rétablir. En contrepartie, le débiteur se verra obligé de consentir à la vente de ses biens non nécessaires à la vie courante et à l'activité professionnelle, s'il en possède. Monsieur Borloo définissait cette mesure comme « la procédure de la seconde chance ».

En matière de surendettement, les réformes ont continué avec la loi Lagarde du 1^{er} juillet 2010. Cette loi prévoyait, entre autres, une réduction de la durée d'inscription au Fichier des Incidents de remboursement des Crédits aux Particuliers (FICP) qui passait alors de 8 ans à 5 ans. L'objection était de favoriser le rebond des personnes surendettées. Autre mesure, aidant les débiteurs, l'interdiction pour les banques de fermer les comptes bancaires des personnes surendettées.

Une loi du 17 mars 2014⁸ est allée plus loin et avait pour but « une amélioration et une adaptation du droit de la consommation, notamment aux nouvelles règles et à la jurisprudence communautaires, mais aussi de garantir l'effectivité de la règle de droit et l'efficacité de l'action régulatrice de l'autorité administrative chargée de la protection des consommateurs ». Cette loi avait pour objet d'introduire la définition du consommateur⁹ dans le Code de la consommation et de l'accompagner d'une aggravation des sanctions pénales, ainsi que d'une introduction des sanctions administratives. On définit alors le consommateur comme étant une personne physique exclusivement, définition découlant de la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne.

La dernière réforme touchant le domaine du surendettement s'établit avec l'ordonnance du 25 mars 2016¹⁰ transposant la directive européenne du 4 février 2014¹¹ sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Ce texte favorise un renforcement des obligations pesant sur les prêteurs, notamment pour ce qui est de leur formation devant être maintenue à jour et la plus complète possible. L'on

8. Loi n°214-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation

9. « Est considéré comme un consommateur toute personne physique qui au sens du présent code agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale »

10. Ordonnance n° 2016-351 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation

11. Directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel

remarque, ici, que la dynamique se trouve en faveur d'une protection renforcée du consommateur. Cette réforme sera d'ailleurs davantage étudiée dans notre développement concernant la prévention du surendettement. Par ailleurs, une réforme du Code de la consommation est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2016, venant modifier le livre traitant du surendettement, et changeant par la même occasion, les numéros des articles correspondants, afin de réorganiser le tout.

La matière du surendettement a subi de considérables réformes permettant une évolution de la loi en fonction de la spécificité changeante de la situation des familles surendettées au fil des décennies. Il est intéressant de voir que ce domaine n'a quasiment subi que des changements positifs en faveur du débiteur. Dès lors, la prévention et le traitement du surendettement immobilier afférent à un prêt permettent-ils de réguler ou d'améliorer ce phénomène croissant de société ?

Si la prévention auprès des banques et des organismes de crédit n'a cessé de croître pour assurer une meilleure protection du débiteur (PARTIE I), le traitement du surendettement n'est pas en reste, le législateur étant constamment à la recherche de nouvelles solutions pour aider à la résolution de ces situations de surendettement (PARTIE II).

PARTIE I : LA PRÉVENTION DU SURENDETTEMENT IMMOBILIER A L'AIDE DE DIFFÉRENTS OUTILS

Les réformes en matière de consommation, durant ces trente dernières années, se sont montrées particulièrement soucieuses de la protection du consommateur face aux banques ou aux organismes de crédit, plus globalement. A cet égard, la dernière réforme du crédit immobilier du 25 mars 2016 est venue transposer la directive européenne du 4 février 2014¹² sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel. Ainsi, ce texte se montre porteur d'importantes évolutions en matière de droit du crédit, notamment grâce au renforcement marqué des obligations de formation des prêteurs, ainsi que des intermédiaires de crédit. Lors de l'adoption de la directive européenne, il fut décidé que les états membres avait pour devoir de veiller à ce que les prêteurs ou les intermédiaires de crédit possèdent un niveau de connaissances et de compétences maintenus à jour afin de pourvoir le plus efficacement possible aux besoins du consommateur¹³. Tel est le cas en ce qui concerne l'élaboration, la proposition, l'octroi de crédits ou encore, la prestation de services de conseil. Pour ce faire, ce personnel a accès à une formation professionnelle adaptée dont la durée minimale sera fixée par arrêté du ministre en charge de l'économie.

Notons que le prêteur est défini comme « toute personne qui consent ou s'engage à consentir un crédit mentionné à l'article L. 312-1 dans le cadre de l'exercice de ses activités commerciales ou professionnelles¹⁴ ». Aux côtés de ces professionnels, l'on trouve aussi des intermédiaires de crédit pouvant être définis comme « toute personne qui, dans le cadre de ses activités commerciales ou professionnelles habituelles et contre une rémunération ou

12. Directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel

13. Article L. 314-24 du Code de la consommation

14. Article L. 311-1 alinéa 2 de l'ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016

un avantage économique, apporte son concours à la réalisation d'une opération de crédit aux particuliers sans agir en qualité de prêteur¹⁵ ».

Antérieurement à cette réforme nouvelle, des outils avaient déjà été mis en place afin d'assurer un accompagnement de qualité aux futurs débiteurs, notamment grâce à un encadrement prononcé et général de l'offre de crédit (Chapitre 1), mais aussi par le biais d'obligations particulières envers le consommateur (Chapitre 2).

15. Article L. 311-1 alinéa 3 de l'ordonnance n°2016-301 du 14 mars 2016

Chapitre 1 : Des mesures préventives générales

Depuis la loi Neiertz de 1989, l'objectif principal est de dissuader les consommateurs à avoir recours au crédit de façon irréfléchie. En effet, certains pouvaient y voir une aide relativement facile à obtenir, sans pour autant mesurer toutes les conséquences de leurs actes. A titre d'exemple, certains consommateurs n'hésitent pas à contracter des crédits à la consommation afin d'assouvir leur soif compulsive d'acheter des objets, qu'ils leur soient utiles ou non. Afin de limiter les situations de plus en plus critiques chez les débiteurs, l'on a mis en place un encadrement solide au niveau de l'offre de crédit (Section I), mais également du côté des garanties à apporter par le débiteur, soit un cautionnement stable et certain (Section II).

Section I – Un encadrement marqué de l'offre de prêt

L'offre de crédit est une étape préliminaire indispensable à la mise à disposition de fonds, il est donc essentiel de l'aménager d'un encadrement strict (§1), ainsi que de réguler son démarchage (§2).

§1 – L'offre de prêt

L'offre de prêt est un document juridique, régi par le droit bancaire, qui reprend les obligations du prêteur et de l'emprunteur (montant, durée, taux, assurance, modalités de remboursements, interdictions réciproques, ...), leur identité réciproque, leur acceptation par écrit, l'engagement de caution, le récépissé de l'accusé de réception de l'acceptation de l'offre et un échéancier des amortissements prévus. Il doit également y être annexé la notice d'information afférente à l'adhésion à un contrat d'assurance, si l'emprunteur en contracte un. Dès que les deux parties tombent en accord sur cette offre, elle se transforme en contrat de prêt.

Par ailleurs, lorsque le prêt est garanti par une hypothèque, l'établissement de crédit devra annexer à l'offre un document reprenant la situation des hypothèques et détaillant le bien hypothéqué, sa valeur estimée, la durée de l'hypothèque, le montant maximal garanti, le montant des emprunts et l'avertissement selon lequel la défaillance de l'emprunteur

emportera vente du bien en question. L'absence de ce document entraînera automatiquement la déchéance des intérêts.

Il semble opportun de rappeler que notre étude se concentre sur le crédit immobilier qui se définit comme : « un type de crédit qui vise les prêts consentis par les établissements de crédit (banques ou établissements financiers) pour l'achat ou la construction d'un logement. Il s'ensuit une certaine association entre les deux contrats, contrat d'achat ou de construction d'une part et contrat de prêt, d'autre part¹⁶ » .

Les dispositions régissant ce type de crédit se trouvent aux articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et concernent les prêts :

- finançant l'achat de terrains destinés à la construction d'immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ;
- finançant la construction d'immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ;
- finançant l'acquisition (en propriété ou en jouissance) d'immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation), y compris la réalisation de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien ;
- garantis par une hypothèque (ou tout autre sûreté sur les biens immobiliers), quel que soit leur objet.

La loi du 13 juillet 1979, dans son article 5, prévoit que le prêteur est tenu de formuler son offre de prêt par écrit. D'ailleurs, cette obligation pèse également sur le bailleur pour les contrats de location-vente ou de location assortis d'une promesse de vente¹⁷. Jusqu'à 1989, l'offre devait être remise ou adressée gratuitement contre récépissé, l'emprunteur disposait alors d'un délai de réflexion de 10 jours à compter de la réception de l'offre. Cette pratique n'était pas sans risque puisque le délai de réflexion était souvent contourné par l'acceptation, par le client, d'une offre antidatée. Afin de remédier à cela, la loi Neiertz a obligé le prêteur à envoyer gratuitement l'offre par voie postale, le cachet de la poste faisant foi. Toute remise manuelle de l'offre de prêt est donc désormais interdite. L'acceptation de

16. Définition tirée du Lexique des termes juridiques 2011, 18ème édition, Dalloz

17. Article 24 de la loi n°79-796 du 13 juillet 1979

l'offre doit ensuite être donnée par lettre également, et non plus uniquement contre récépissé. Là encore, le cachet de la poste fait foi du consentement à l'offre dans le délai imparti.

Il arrive que le consommateur accepte l'offre avant le délai minimal de 10 jours. Dans ce cas, le consentement alors envoyé sera nul, mais on lui laisse la possibilité de réitérer cet accord une fois les dix jours écoulés. Cette position de la jurisprudence est relativement récente puisque jusqu'à un arrêt de la 1^{ère} chambre civile de la Cour de Cassation du 18 janvier 2000, la Haute Cour jugeait que toute acceptation antérieure au délai légal ne pouvait être couverte par une réitération ultérieure¹⁸.

Rappelons que ce délai est d'ordre public, s'il survient un litige dans les années suivantes et que l'on s'aperçoit qu'il n'a pas été respecté, la sanction prononcée sera la nullité du prêt, mais la banque perdra également son droit aux intérêts.

De son côté, le prêteur s'engage à maintenir les conditions exprimées dans l'offre de prêt pendant un délai de 30 jours. Durant cette période, aucune somme d'argent ne pourra être versée entre le prêteur et l'emprunteur, jusqu'à ce qu'il y ait acceptation de l'offre. De plus, dans le cas où l'emprunteur entend souscrire plusieurs prêts pour la même opération, chaque prêt supérieur à 10 % du crédit total sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention de chaque autre prêt.

Une modification de l'offre reste possible. En ce domaine, la loi de 1989 a sensiblement modifié celle de 1979, puisqu'elle oblige le prêteur à remettre à l'emprunteur une nouvelle offre lorsqu'il souhaite réviser les conditions du prêt immobilier, notamment lorsqu'il s'agit du montant ou du taux du crédit. Cette nouvelle offre doit également être envoyée à l'emprunteur qui a un délai de 10 jours pour y réfléchir. Cette obligation n'est cependant pas applicable aux prêts dont le taux d'intérêt est variable dès lors que l'emprunteur a reçu, en même temps que l'offre préalable, une notice présentant les conditions et les modalités de variation du taux d'intérêt. De plus, une nouvelle offre ne sera pas nécessaire si les modifications sont favorables au débiteur. Par exemple, une modification qui diminuerait le

18. Arrêt de la 1^{ère} chambre civile de la Cass. du 30 mars 1994, n° de pourvoi 92-13653

taux d'intérêt. Le caractère favorable ou non de la modification sera analysé par le juge au regard des éléments composant la situation.

Les conditions de remise et d'acceptation de l'offre se révèlent relativement strictes, la jurisprudence mettant un point d'honneur à ce qu'elles soient respectées, notamment vis-à-vis du délai d'acceptation. Cette position s'explique notamment par le fait qu'un crédit immobilier constitue une lourde charge et de nombreuses années d'engagement. Si le consommateur réfléchit considérablement avant de signer et d'accepter son offre de prêt, il ne pense pas forcément au fait qu'un incident de la vie pourrait survenir et faire basculer sa situation. A cet égard, l'on comprend qu'il était également nécessaire d'intervenir au niveau de la publicité et du démarchage le concernant.

§2 – La publicité dans le cadre d'une offre de prêt

Les établissements de crédit sont autorisés à faire de la publicité ou du démarchage afin de présenter leurs offres à de potentiels clients. Cependant, devant les risques que cela pouvait engendrer (publicité mensongère, trompeuse, ...), le législateur a encouragé la création d'un code de déontologie de ces établissements prêteurs. Ce dernier permet de faire respecter certaines règles uniformément sur le territoire national. Il existe deux types de publicités : la publicité d'appel et la publicité informative. L'élément distinctif de ces deux termes se situe dans le fait que la première ne donne aucune donnée chiffrée, alors que la deuxième en comporte.

Dès lors, si la publicité d'appel peut se contenter de ne mentionner que l'identité du prêteur, ainsi que la nature et l'objet du prêt, la publicité informative, elle, aura l'obligation de préciser en prime, la durée de l'opération proposée, le taux d'intérêt, le coût total et le taux effectif global du crédit.

De surcroît, l'on impose que toutes les mentions obligatoires soient présentées de manière parfaitement lisible et compréhensible par le consommateur. Ici, l'on souhaite lutter contre l'envie de berner le consommateur et de l'attirer vers un contrat dont il ne quantifierait pas toutes les conséquences. En effet, certains établissements de crédit pourraient profiter de la crédulité de certains clients à coups d'annonces alléchantes et intéressantes, mais

uniquement de prime abord. Le législateur désire protéger au maximum le consommateur de malheureuses surprises qui pourraient survenir.

Par ailleurs, la loi bannit certaines pratiques commerciales. A titre d'exemple, il est interdit de minimiser les charges financières résultant de l'opération de crédit, ou d'assimiler les mensualités de remboursement à un loyer. En effet, le propriétaire endossera des charges supplémentaires à celles pesant sur un simple locataire tels que des travaux ou les impôts fonciers. De même, les établissements prêteurs ne peuvent calculer les échéances en fonction de prestations sociales. Il est clair que ces dernières ne courront pas pendant toute la durée du contrat et que le consommateur se retrouvera lésé par une publicité basant son calcul sur de telles prestations (ex : aide au logement, allocations pour enfants à charge, ou encore, prime d'activité).

Il est également obligatoire de mentionner à l'emprunteur qu'il dispose d'un délai de réflexion d'une durée de dix jours, et que la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si, par malheur, ce dernier n'est pas obtenu, le vendeur devra restituer les sommes versées.

En outre, en mars 2001, un accord de base à un code de conduite volontaire a été adopté par diverses associations de consommateurs. Celui-ci est applicable à tout établissement financier proposant des crédits et qui souhaiterait y adhérer. Par ce code, les adhérents promettent d'apporter au consommateur diverses informations sur les taux, les prêts hypothécaires ou sur leur situation personnelle. Ici, l'on souhaite que l'emprunteur puisse évaluer les conditions proposées par les différents établissements des états membres de l'Union Européenne. C'est ce qu'on qualifie d'information pré-contractuelle.

Si la prévention au surendettement immobilier passe par une information claire et étudiée au niveau de l'établissement prêteur, elle repose aussi fortement sur la capacité du futur débiteur à apporter des garanties solides.

Section II – Le cautionnement : la garantie nécessaire du débiteur

Le cautionnement, contrat par lequel la caution s'engage¹⁹, est une garantie essentielle que le débiteur doit fournir afin d'assurer ses arrières lors de la conclusion d'un contrat de prêt. La personne qui se portera caution devra être une personne de confiance, mais surtout une

19. Articles 2288 et suivants du Code civil

caution qui saura faire face à ses engagements. Se fondant sur une analyse complète des ressources de la caution pour l'accepter (§1), l'établissement de crédit s'engage par là-même à lui fournir une information réelle de la situation du débiteur (§2).

§1 – L'analyse de la caution

La caution est « la personne qui s'engage, envers le créancier, à satisfaire l'exécution de l'obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même »²⁰. L'on comprend bien qu'elle soit primordiale en matière de crédit immobilier, les sommes en jeu étant importantes et la durée de crédit s'étalant sur de nombreuses années, l'établissement prêteur voudra se rassurer par ce moyen.

Cependant, le législateur a eu à cœur d'encourager l'absence de caution pensant que cela réduirait le risque de surendettement. En effet, les banques seraient plus réticentes à prêter à un consommateur à risque qui ne fournirait pas de caution plutôt qu'au même type de client qui fournirait, lui, une caution. C'est pour cette raison que la loi Neiertz, entre autres, a entendu durcir les conditions d'engagement à cautionnement. Par ailleurs, un nouveau régime de protection des cautions a été mis en place concernant les cautionnements liés à une opération de crédit. Ce régime ne s'applique donc pas aux cautionnements consentis lors d'une location et concernant le paiement des loyers, par exemple.

Tout d'abord, le prêteur a l'obligation de vérifier la compatibilité entre l'engagement de la caution et sa situation financière au moment de la conclusion du contrat. Si un litige naît et que la caution prouve que l'établissement de crédit n'a pas procédé à cette vérification, l'engagement sera frappé de nullité. Pour cela, il faut que le contrat de cautionnement fut, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné par rapport aux biens et aux revenus de la caution, à moins que le patrimoine de cette caution ne lui permette, au moment où elle est appelée, de faire face à son obligation²¹. Par cette obligation, l'on voit que le législateur a voulu prévenir un risque de surendettement de la caution elle-même.

Une des mesures consiste à obliger le prêteur à se renseigner sur la capacité patrimoniale de la caution à garantie. Il doit s'informer et enquêter sur les biens et les revenus de la caution, avant la conclusion du prêt. Le prêteur ne peut se prévaloir d'un cautionnement

20. Définition tirée du Lexique des termes juridiques 2011, 18ème édition, Dalloz

21. Article 9-4 de la loi du 13 juillet 1979

manifestement disproportionné par rapport à ses biens sauf si, au moment où la caution est appelée à payer, son patrimoine lui permet d'y faire face. Afin d'apprécier mieux les ressources de la personne s'engageant à cautionnement, l'établissement de crédit a tout intérêt à analyser son actif, son passif, ses revenus, ses biens, et les engagements déjà pris.

Avec la loi de 1989, le législateur a également voulu protéger davantage les cautions en limitant les sommes garanties. Pour cela, il a imposé une clause normalisée devant être rédigée de leur main avant la signature de l'engagement envers tout créancier professionnel. Ainsi, la caution se voit obligée de recopier ce texte type : « En me portant caution de X., dans la limite de la somme de [...] couvrant le paiement du principal, des intérêts et, le cas échéant, des pénalités ou intérêts de retard et pour la durée de [...], je m'engage à rembourser au prêteur les sommes dues sur mes revenus et mes biens si X. n'y satisfait pas lui-même ». Cette obligation a, par ailleurs, été étendue par la loi du 1^{er} août 2003 à tous les cautionnements donnés par acte sous-seing privé par une personne physique envers un créancier professionnel.

En plus de cette clause type, le législateur a prévu une information spécifique de la caution solidaire, en raison de la gravité d'un tel engagement et de l'ignorance des mécanismes de la solidarité par la plupart des intéressés. En effet, généralement, la caution s'engage tout en pensant qu'elle n'aura jamais à intervenir, elle ne pense qu'au côté positif de l'engagement. Ainsi, l'article 9-2 de la loi n°79-596 dispose que la personne physique se portant caution solidaire doit, à peine de nullité de l'engagement, faire précéder sa signature de la mention manuscrite suivante : « En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2021 du Code civil et en m'obligeant solidairement avec X., je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X ».

Le prêteur doit veiller à ce que l'une ou les deux mentions manuscrites (en cas de caution solidaire) précédemment citées soient inscrites par la caution, afin que son engagement ne soit pas frappé de nullité. Grâce à ces dernières, le cautionnement sera limité dans son montant, et sa durée, et devra comprendre le principal, les intérêts, les frais et accessoires uniquement. Une autre somme ne pourrait être réclamée à la caution, tout cautionnement non limité contractuellement à un montant global étant réputé non écrit, quelle que soit sa forme.

L'on comprend que se porter caution d'une personne contractant un prêt immobilier est un acte qui doit être réfléchi et qu'il ne faut pas prendre à la légère. C'est pour cela que la banque a un important devoir d'information envers cette caution, sous peine de fâcheuses conséquences.

§2 – L'information de la caution

La personne se portant caution a droit à deux types d'information : l'information suite à un incident de paiement et une information annuelle.

Tout d'abord, la caution doit être avertie rapidement du manquement du débiteur principal, les intérêts en jeu étant importants pour elle. C'est pour cela que la loi n°89-1010 pose un principe d'information de la caution dès le premier incident de paiement caractérisé susceptible d'inscription au fichier. L'article 9-3 de la loi n°79-596 est venu durcir ce principe en précisant que la caution ne serait tenue des indemnités de retard qu'à compter de cette information. Les pénalités ou intérêts de retard échus entre la date du premier incident et la date de l'information seraient alors perdus pour l'établissement prêteur. La jurisprudence considère que la banque ne doit procéder à l'information que si le litige s'avère certain, elle peut donc s'en abstenir dès lors qu'elle est en négociation avec le débiteur principal.

Il est important de noter que cette obligation est la même concernant un éventuel premier incident non régularisé. En effet, si un paiement non régularisé est exigible, la caution doit être informée dans le mois de cette défaillance, sous peine d'être dispensée des pénalités et intérêts de retards échus entre la date du 1^{er} incident de paiement non régularisé et la date de l'information réelle.

Par ailleurs, pour tout cautionnement indéfini, c'est-à-dire un engagement portant sur une dette quel que soit son montant qui aura pu évoluer, la loi du 29 juillet 1998 impose une information annuelle de la caution. Elle sera communiquée soit à une date entendue entre les parties, soit à la date d'anniversaire du contrat. Si le banquier manque à cette obligation, il pourra être déchu de tous les accessoires de la dette.

Enfin, dans un objectif de protection maximale de la caution, la loi du 1^{er} mars 1984 impose aux établissements de prêt de l'informer annuellement, et ce avant le 31 mars de chaque année, concernant l'engagement qu'elle a souscrit et le montant restant dû et regroupant le

principal, les intérêts, les frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente²².

Il est aussi précisé que le terme de l'engagement doit être rappelé. D'ailleurs, si l'engagement bénéficie d'une durée indéterminée, la banque doit mentionner la faculté de révocation à tout moment et les conditions dans lesquelles celle-ci devra être exercée. De plus, afin que la caution soit allégée de cette charge qu'elle supporte, l'alinéa 2 de l'article L. 313-22 du Code monétaire et financier dispose que : « les paiements effectués par le débiteur principal sont réputés, dans les rapports entre la caution et l'établissement, affectés prioritairement au règlement du principal de la dette ». Le législateur tient à ce que la caution soit éclairée au mieux.

Dans le cas où cette information annuelle ne serait pas accomplie, il y aurait déchéance des intérêts échus depuis la précédente information jusqu'à la date de communication de la nouvelle information. La Cour de Cassation²³ a, au demeurant, précisé que l'omission de l'information annuelle ne pouvait, sauf dol ou faut distincte, être sanctionnée que par la déchéance des intérêts. La banque a donc tout intérêt à veiller à ce que cette information annuelle soit réalisée.

En outre, si un litige survient, il appartient au créancier de démontrer qu'il a correctement effectué son devoir d'information, et ceci par tout moyen. L'information pouvant être donnée par lettre simple, la banque aura tout intérêt à conserver une photocopie du document envoyé à la caution.

L'on s'aperçoit que l'analyse de la capacité de la caution et son information est un devoir important qui repose sur l'établissement de crédit. La responsabilité de la banque étant en jeu, elle aurait beaucoup à perdre si les juges venaient à la déposséder de ses droits aux intérêts. Cependant, cela n'empêche pas le prêteur d'avoir d'autres devoirs et obligations envers le débiteur lui-même, dans un objectif qui reste toujours le même : la protection du consommateur envers un risque de surendettement. Grâce à divers rapports, il apparaît que le crédit immobilier aux particuliers présenterait un taux moyen de 2,09 % hors assurances en février 2016 et que le nombre de prêts souscrits aurait augmenté de 22,3 % entre

22. Article 333-2 du Code de la consommation

23. Arrêt de la 1ère chambre civile de la Cass. du 4 février 2003, n° de pourvoi 99-11925

novembre 2014 et novembre 2015, les établissements de crédit ont donc tout intérêt à accroître leur vigilance concernant le respect des obligations qui leur sont imposées face à cette croissance de crédits octroyés.

Chapitre 2 : Les obligations de l'établissement de crédit envers le débiteur principal

Depuis 1990, la jurisprudence avait pris parti d'imposer à tout établissement de crédit de procéder à une analyse de la solvabilité du consommateur avant de lui accorder un crédit immobilier. Par l'intervention d'une ordonnance datant du 25 mars 2016²⁴, cette jurisprudence a été consacrée. Le décret du 13 mai 2016²⁵ vient donc préciser les critères de cette analyse en indiquant les documents nécessaires (Section I), sachant que le résultat de cette dernière pourra donner lieu à une mise en garde du banquier envers le consommateur (Section II).

Section I – L'analyse de la situation du débiteur

Si le banquier a le devoir de vérifier que la situation du débiteur colle aux échéances de remboursement du prêt sollicité (§1), il doit aussi le renseigner sur la possibilité d'adhérer à une garantie qu'il a l'obligation de lui décrire afin de l'informer au mieux (§2).

§1 – L'appréciation de la solvabilité du débiteur

La loi Lagarde²⁶ réformant le crédit à la consommation a imposé une obligation consistant à analyser la solvabilité du débiteur afin de vérifier qu'il soit capable de rembourser le crédit octroyé. Cette contrainte s'impose avant la conclusion du contrat ou postérieurement lorsqu'il y a une hausse significative, et non prévue dans la convention, du montant total du prêt. Le manquement à une telle obligation peut générer une amende de 30 000 euros sur le plan pénal pour l'établissement de crédit, mais aussi une déchéance du droit aux intérêts totale ou non, sur le plan civil. Par ailleurs, à cette obligation, s'ajoute une vérification de la viabilité du projet. Il ne faudrait pas que le consommateur s'endette pour un projet qui ne verra jamais le jour ou qui pourrait être stoppé en plein élan.

24. Ordonnance n° 2016-351 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation

25. Décret n° 2016-607 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation

26. Loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010

L'étude de solvabilité s'effectue tout d'abord par la consultation du Fichier national des Incidents de remboursement des Crédits aux particuliers²⁷, on veut s'assurer que le consommateur n'y figure pas. Ce fichier a été institué par l'article 23 de la loi Neiertz²⁸ et constitue un élément central de la prévention du surendettement. Par ce mécanisme, on offre aux établissements de crédit, la possibilité de refuser ou d'accorder un prêt au consommateur en toute connaissance de cause. Si dans certains pays, l'on a instauré des fichiers dits « positifs » enregistrant l'encours des dettes des individus, en France, l'on a préféré un fichier « négatif », c'est-à-dire limité aux « incidents de paiement caractérisés liés aux crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels ».

Ce fichier est géré par la Banque de France et n'est consultable que par les établissements de crédit ainsi que les services financiers de la Poste. Par ailleurs, ceux-ci n'ont pas le droit de remettre les informations tirées de ce fichier à quelle que personne que ce soit, pas même au débiteur en question. Cette interdiction s'explique par cette logique toujours présente de protéger le consommateur. En effet, une tierce personne n'ayant pas accès au fichier pourrait être tentée d'en prendre connaissance par l'intermédiaire du débiteur (ex : un bailleur ou un employeur). Cependant, le débiteur concerné pourra bénéficier de ces renseignements de façon orale.

L'étude de la solvabilité se poursuit par une analyse de la proportionnalité des revenus ou des ressources du débiteur par rapport aux charges que le crédit engendrera. L'on veut s'assurer que la capacité de remboursement du débiteur sera globale et visera l'endettement total lié à cette action. D'ailleurs, la Cour de Cassation assure un contrôle étendu de ce genre d'analyse. Notre droit a adopté une appréciation souple en la matière, il n'impose aucune limite fondée sur un ratio « montant à financer par rapport à la valeur du bien financé », ou « montant à financer par rapport aux revenus ».

Concernant le fait qu'il faille prendre en considération l'ensemble des actifs du débiteur, ou simplement ses revenus disponibles, le décret du 13 mai 2016²⁹ a prévu les choses en consacrant une méthode : l'évaluation de la solvabilité réalisée sur la base des revenus, de

27. FICP

28. Loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 concernant la prévention et le règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles

29. Décret n°2016-607 portant sur les contrats de crédit immobilier aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation

l'épargne et des actifs du consommateur. Bien entendu, il est interdit de fonder la solvabilité de l'emprunteur sur des revenus hypothétiques.

Concernant la possible évolution négative ou positive des revenus de l'emprunteur, on distingue deux solutions. En cas de baisse prévisible au moment de la demande du prêt (ex : éventuelle fin de CDD, survenance de l'âge de la retraite avant la fin des remboursements, ou simplement des revenus aléatoires de l'emprunteur). Le professionnel aura intérêt à se protéger en alertant le consommateur du risque lié au caractère aléatoire de ses revenus, et aux dangers que cela l'oppose.

De plus, le banquier se doit de tenir compte des éventuels autres engagements financiers de l'emprunteur, ainsi que de ses dettes et dépenses régulières. Jérôme Attard, maître de conférences, indique que « la prudence invite le prêteur à solliciter du consommateur, une évaluation des impôts liés à la situation de l'immeuble et d'éventuelles charges de copropriété », en effet, ces éléments peuvent être une source de déséquilibre du budget de certains accédants à la propriété. Notons que si le prêt est accordé à un couple, l'analyse devra intégrer l'ensemble des éléments relatifs à ce dernier.

Afin de mener son étude de la solvabilité du consommateur à bien, le prêteur peut recueillir les informations auprès de sources internes ou externes, et bien sûr, auprès de l'emprunteur qui fournira la plupart des informations. Concernant les sources externes, on trouve notamment la consultation du FICP, mentionnée plus haut. Cependant, ce fichier ne recense que les incidents de paiement caractérisés et non l'ensemble des crédits consentis à l'emprunteur. Si l'emprunteur manque à son obligation de renseignement, le professionnel devra l'avertir du refus de prêt qui résultera de ce manquement, et en conserver la preuve pendant la durée du contrat. Toutefois, le client ne pourra se voir reprocher la communication d'une information qu'on ne lui a pas demandée.

S'est alors posé la question de savoir si le prêteur était tenu de vérifier les renseignements fournis par son cocontractant. La Cour de Justice de l'Union Européenne³⁰ a admis que la solvabilité de l'emprunteur ne soit appréciée qu'à partir de ses propres déclarations, à conditions que celles-ci soient en nombre suffisant et accompagnées de pièces justificatives.

30. Affaire C-449/13 du 18 décembre 2014, CA Consumer Finance Sac c/ Ingrid B. et autres

Dès lors, l'on ne va pas jusqu'à exiger que le prêteur vérifie la véracité des documents fournis ou la sincérité des déclarations du consommateur, cependant la prudence l'invite à faire tout ce qui est en son pouvoir pour analyser la situation du débiteur, même si cela doit le mener à de telles vérifications. Pour cela, il pourra, par exemple, demander à ce qu'on lui communique les bulletins de salaire. Et si le prêteur a un doute, il pourra toujours solliciter la production de nouveaux documents auprès de l'emprunteur.

Le prêteur se voit aussi dans l'obligation de s'assurer de l'actualité des données recueillies. En effet, le banquier ne peut se baser sur des informations datant d'une année alors que le prêt sera finalement souscrit au cours de l'année suivante, la situation de l'emprunteur ayant pu alors évoluer. Le prêteur a toutefois une protection pour se prémunir de la mauvaise foi de son client, néanmoins il devra apporter la preuve d'un mensonge ou d'un dol de la part de l'emprunteur, auprès du juge.

Par ailleurs, si l'on se concentre sur le domaine de la location, l'on remarque que les propriétaires ont tendance à demander plus de garanties à leur futur locataire au fil du temps. Ainsi, il n'est pas rare que pour se prémunir d'éventuels impayés de loyer, le propriétaire demande à ce que son locataire lui fournisse un engagement de caution de quelle que personne que ce soit qui aurait un salaire d'un montant trois fois supérieur aux mensualités de loyers. D'autres exigent que le locataire lui-même ait un revenu correspondant à trois fois la somme du loyer. Les plus exigeants souhaiteront que ces deux critères soient réunis. En outre, le bailleur réclame presque systématiquement une caution parentale lorsque le futur locataire est étudiant.

Le devoir d'analyse de l'établissement de crédit envers le consommateur ne se limite pas à l'étude de sa solvabilité. En effet, il doit également lui faire part de la faculté de prendre une garantie et vérifier que cette dernière corresponde à la situation personnelle du débiteur

§2 – La vérification de l'adaptation de la garantie à la situation du débiteur

Lors de la souscription de son prêt, l'emprunteur immobilier peut adhérer à un contrat d'assurance de groupe. Cette assurance permet de répartir les risques pris entre tous les emprunteurs y ayant adhéré, ils disposeront alors tous des mêmes garanties. Il est défini comme « un contrat souscrit par une personne morale ou un chef d'entreprise en vue de

l'adhésion d'un ensemble de personnes répondant à des conditions définies au contrat pour la couverture des risques dépendant de la durée de la vie humaine, des risques portant atteinte à l'intégrité physique de la personne, ou liés à la maternité, les risques d'incapacité de travail ou d'invalidité, ou des risques de chômage »³¹. Les établissements de crédit le proposent systématiquement, mais l'emprunteur peut toujours s'adresser à un autre organisme offrant le même type de garantie. Ce système est ouvert à tous les membres d'une même branche.

Bien entendu, un contrat individuel existe également et sera lié uniquement à l'emprunteur. Ce dernier permet des économies par rapport à l'autre garantie et favorise une assurance mieux adaptée au profil personnel du consommateur.

Suite à une longue évolution jurisprudentielle, la Cour de Cassation a jugé que : « Le banquier, qui propose à son client auquel il consent un prêt, d'adhérer au contrat d'assurance de groupe qu'il a souscrit à l'effet de garantir, en cas de survenance de divers risques, l'exécution de tout ou partie de ses engagements, est tenu de l'éclairer sur l'adéquation des risques couverts à sa situation personnelle d'emprunteur, la remise de la notice ne suffisant pas à satisfaire à cette obligation »³². En effet, le contrat d'assurance de groupe ne peut être compréhensible uniquement à l'aide d'informations papier, il est nécessaire de faire intervenir l'aide du prêteur pour de plus amples explications, mais également des conseils.

A cet égard, il faut noter que la difficulté principale d'un tel type de contrat réside dans le fait qu'il soit commun à plusieurs personnes, donc inadapté à la situation aux situations individuelles. D'ailleurs, l'emprunteur, en adhérant, ne connaît pas les autres membres de cette assurance, les clauses ont été établies à l'avance et il ne peut pas les négocier, il accepte la chose telle quelle. Il est donc logique que l'assuré soit éclairé par le prêteur quant à l'adaptation de la garantie choisie à sa situation personnelle, d'autant plus que c'est ce dernier qui a négocié les risques couverts, il est, en conséquence, le mieux placé.

Cette obligation d'éclairer l'assuré se matérialise par divers devoirs. Tout d'abord, le prêteur a la responsabilité d'annexer au contrat de prêt une notice décrivant clairement et

31. Article L. 141-1 du Code des assurances

32. Arrêt d'Assemblée plénière du 2 mars 2007, n° de pourvoi 06-15267

précisément les risques garantis et les modalités de mise en œuvre de l'assurance³³. Ces renseignements doivent être intelligibles et précis, même s'il est fort probable qu'un simple profane rencontrera des difficultés à comprendre l'intégralité du document et la façon dont cela colle à ses propres besoins. Cette délivrance reste obligatoire, et l'absence de remise de cette notice aura pour conséquence d'engager la responsabilité de l'emprunteur pour manquement à son devoir d'information.

La Cour de Cassation ayant jugé que la remise de cette notice pouvait ne pas suffire, l'on a décidé que l'obligation d'information et de conseil du souscripteur ne s'achevait pas avec la remise de la notice.

Ainsi, une obligation d'information et de conseil pèse sur l'établissement de crédit envers le débiteur qui aurait souscrit l'assurance de groupe, mais également envers tout coemprunteur, ayant droit ou caution du débiteur principal. Il consiste, pour le banquier, à analyser la situation personnelle de l'intéressé afin de mesurer les conséquences qu'engendrerait un éventuel refus de garantie sur la situation personnelle de ce dernier. Ce devoir s'effectue lors de l'explication concernant le prêt et ses conditions accessoires. On dit que le prêteur devra éclairer l'emprunteur sur l'adéquation des risques couverts à sa situation personnelle³⁴. Bien entendu, un tel manquement à cette obligation pourrait engager la responsabilité de la banque devant les tribunaux.

Cette obligation d'éclairer l'emprunteur sur l'adaptation de la garantie à sa situation personnelle ne constitue qu'une partie des devoirs du prêteur. En effet, l'établissement de crédit possède la responsabilité de procéder à une importante mise en garde de l'emprunteur quant aux conséquences que la dette pourrait avoir.

Section II – Un devoir de mise en garde pesant sur le prêteur

Le devoir de mise en garde est une des tâches les plus importantes que le prêteur est tenu de respecter. Il peut être plus ou moins marqué selon que l'emprunteur soit profane ou non (§1), mais son contenu reste assez strict et l'établissement de crédit peut toujours avoir la possibilité de s'exonérer de sa responsabilité en prouvant sa bonne foi (§2).

33. Article L. 312-9 du Code de la consommation

34. Arrêt de l'Assemblée Plénière de la Cass. du 2 mars 2007n n° de pourvoi 06-15267

§1 – Un emprunteur profane ou averti

Dès 2005, la jurisprudence a consacré un nouveau devoir pesant sur l'établissement prêteur en matière de crédit : le devoir de mise en garde. En la matière, le prêteur doit prendre en considération la situation personnelle de l'emprunteur et l'analyser en totalité puisque c'est cette dernière qui va délimiter l'étendue de cette obligation. Ainsi, selon que l'emprunteur soit qualifié de profane (ou non averti) ou d'averti, la mise en garde sera plus ou moins présente.

Le devoir de mise en garde porte sur les risques d'un endettement excessif ou non adapté à la situation de l'emprunteur, mais à qui doit-il s'appliquer ? La directive du 23 avril 2008³⁵, dans son article 3, définit le consommateur comme une personne physique, or la mise en garde s'effectue envers un emprunteur, consommateur ou non. Certains se sont donc interrogés sur le fait de savoir si ce devoir était dû à tout emprunteur, qu'il soit une personne physique ou morale. Pour le moment, aucune précision n'ayant été faite, on en a conclu que le bénéfice du devoir de mise en garde n'était pas réservé uniquement aux personnes physiques, il suffirait simplement que, pour en bénéficier, l'emprunteur soit non averti.

La principale difficulté réside dans le fait que ni la jurisprudence, ni la législation ne fournissent de définition concrète des termes « emprunteur profane » ou « emprunteur averti ». En effet, lorsqu'un litige survient, les tribunaux apprécient ces notions en fonction des éléments de chaque affaire, ils adoptent une méthode casuistique. Afin de les cibler un minimum, il faudrait se référer au faisceau d'indices constitué par les différents arrêts que la Haute Cour a pu rendre en la matière. Ainsi, il semblerait que l'emprunteur non averti soit celui dont l'examen de la situation financière indique que la réalisation de l'opération de prêt envisagée pourrait produire un endettement excessif, ou dans le pire des cas, une situation de surendettement. C'est aussi celui qui ne détient pas assez d'éléments sur la situation pour évaluer, lui-même, le coût d'un prêt à taux variable, et les conséquences que ce dernier pourrait engendrer.

35. Directive 2008/48/CE du Parlement Européen et du Conseil concernant les contrats de crédit aux consommateurs

Il faut noter qu'un professionnel peut revêtir la qualité d'emprunteur profane. En effet, dans un arrêt du 29 juin 2007³⁶, la Cour de Cassation avait censuré un arrêt d'appel, estimant que les juges auraient dû vérifier si les emprunteurs étaient « non avertis » et rechercher si cette qualité n'obligeait pas la banque à les alerter sur leurs capacités financières et les risques de l'endettement. En l'espèce, il s'agissait d'une institutrice poursuivie pour un prêt non remboursé et souscrit avec son mari pour l'ouverture du restaurant de ce dernier. La Cour d'appel avait estimé que le couple était apte à percevoir les risques de l'opération, compte tenu de l'expérience professionnelle du mari. L'on voit que la Haute Juridiction a pour objectif principal de protéger l'emprunteur non averti, qu'il ait été professionnel ou non.

A l'inverse, rien n'empêche un particulier de se voir qualifié d'emprunteur averti. En effet, dans un arrêt du 3 mai 2006³⁷, la chambre commerciale de la Cour de Cassation réfutait le défaut de devoir de mise en garde relevé par une femme ayant souscrit divers prêts pour des travaux d'aménagement et d'extension de sa maison, au motif que lors de la négociation des prêts, elle était accompagnée par son conjoint, occupant les fonctions de cadre supérieur au sein même de la banque prêteuse. Ainsi, ce dernier bénéficiait, selon la Haute Juridiction de toutes les compétences pour évaluer l'importance des engagements pris par son épouse, et lui-même par rapport à la situation financière du ménage et sa capacité de remboursement.

Il appartient à l'emprunteur de prouver sa qualité de profane afin d'engager la responsabilité du banquier. Faute d'une telle preuve, sa seule alternative consisterait à démontrer que la banque détenait des informations qu'il ignorait, sur sa propre situation financière. Dans une telle hypothèse, il redeviendrait profane puisqu'il lui manquait des données pour apprécier totalement les conséquences de l'opération.

A l'instar de ces qualifications d'emprunteur « averti » ou « profane », il reste un dernier critère permettant d'apprécier l'existence du devoir de mise en garde. En effet, en 2009, la Cour de Cassation³⁸ est venue préciser que le banquier n'était tenu à aucun devoir de mise en garde dans le cas où aucun risque d'endettement excessif n'était en jeu et que le crédit était adapté à la situation financière de l'emprunteur au moment de la conclusion du contrat. Il

36. Arrêt de la chambre mixte de la Cass., n° de pourvois 06-11673

37. Arrêt de la chambre commerciale de la Cass., n° de pourvoi 02-11211

38. Arrêt de la chambre commerciale de la Cass. Du 7 juillet 2009, n° de pourvoi 08-13536

semble que ce soit ce critère qui compte le plus puisque dès lors que le risque d'endettement excessif n'est pas présent, le devoir de mise en garde n'est pas imposé, que l'emprunteur soit profane ou averti. On considérera donc que seule la défaillance liée à un crédit excessif pourra être relevée par l'emprunteur devant un tribunal pour engager la responsabilité de l'établissement de crédit. En la matière, la preuve du caractère excessif de l'opération devra être apportée par le débiteur. De plus, il est important de noter que le devoir de mise en garde bénéficie autant à l'emprunteur qu'à sa caution.

Dès lors, si le crédit présente un caractère excessif et que l'emprunteur est profane, le prêteur aura la stricte obligation de procéder à un devoir de mise en garde. Il est donc judicieux d'apprécier le contenu de cette obligation.

§2 – La mise en œuvre du devoir de mise en garde

Dans ses arrêts décisifs du 29 juin 2007³⁹, la Cour de Cassation précise que pour accomplir le devoir de mise en garde, le prêteur doit, lors de la conclusion du contrat, tenir compte des capacités financières de l'emprunteur ainsi que des risques d'endettement corrélatifs à l'octroi de ce prêt.

Bien entendu, l'emprunteur doit faire preuve de bonne foi et ne rien dissimuler de sa situation financière. A ce sujet, la Cour de Cassation avait soulevé la responsabilité d'un emprunteur qui avait caché l'existence de divers prêts en cours de remboursement au banquier, refusant ainsi d'engager la responsabilité de ce dernier⁴⁰. De son côté, le banquier n'est pas en reste et doit également faire preuve de bonne foi. En 2006, la Cour de Cassation a reconnu la responsabilité d'une banque pour crédit manifestement excessif, après avoir accordé quatre crédits consécutifs à un client en situation de surendettement⁴¹.

Le créancier doit donc analyser les capacités de remboursement de l'emprunteur, au moment de l'octroi du prêt. Pour cela, il doit prendre en compte l'endettement global, sur toute la durée de l'opération, notamment si les échéances sont amenées à être progressives. Ainsi que nous l'avons soulevé dans le paragraphe 1^{er} de la section I du présent chapitre, le banquier peut réclamer tout document justificatif pour mener son étude à bien.

39. Arrêts de la chambre mixte de la Cass., n° de pourvois 05-21104 et 06-11673

40. Arrêt de la 1^{ère} chambre civile de la Cass. du 30 octobre 2007, n° de pourvoi 06-17003

41. Arrêt de la 1^{ère} chambre civile de la Cass. Du 26 septembre 2006, n° de pourvoi 004-20508

Si, lors de cet examen, il apparaît que l'emprunteur n'est pas en mesure d'endosser la charge du prêt, il y aura un risque d'endettement et la mise en garde s'imposera directement. Dès lors, est-ce qu'un simple avertissement de la part du prêteur suffirait à établir la mise en garde ?

Il semblerait que l'avertissement ne suffise pas dans la mesure où le devoir de mise en garde s'applique tout autant au prêt qu'au contexte dans lequel il est pris. Ainsi, le prêteur devra s'assurer de la viabilité de l'opération envisagée et mettre en garde l'emprunteur s'il estime que la situation est risquée, voire irréalisable. A titre d'exemple, le banquier se verrait obligé de mettre en garde un consommateur ayant pour projet d'acquérir un commerce qui serait mal positionné ou qui fournirait de faibles résultats positifs par rapport aux charges qu'il ferait peser sur son propriétaire. Naturellement, il s'applique aussi lorsque l'emprunteur adhère à une assurance de groupe, ainsi qu'il a été exposé précédemment, et la mise en garde se compilera alors au devoir d'éclairer l'assuré afin d'apporter la meilleure information possible à ce dernier.

Pour être efficace, la mise en garde doit être complète, précise et personnalisée, c'est-à-dire adaptée à son destinataire. Le banquier doit varier ses explications en fonction de chaque cas se présentant à lui, il ne pourra fournir la même mise en garde à un emprunteur voulant contracter pour acheter sa maison qu'à un emprunteur souhaitant acheter un local pour exercer son activité professionnelle. L'on comprend que la banque ne remplit pas son obligation en insérant des clauses types dans l'offre de prêt ou en ne remettant uniquement qu'une notice standard, même prévue par la loi, il faut impérativement que le prêteur fournisse une information personnalisée tenant compte de la spécificité de chaque situation.

Ce sera au banquier de prouver qu'il a procédé à une mise en garde complète envers son débiteur, sous peine de voir un tribunal décharger l'emprunteur d'une partie ou de la totalité de sa dette. Souvent, la peine se limite à la déchéance des intérêts, mais il arrive que le débiteur soit exempté de la dette entière, comprenant le capital et les intérêts, ce qui serait un énorme manque à gagner pour l'établissement prêteur. Ce fut le cas dans un arrêt de la Cour d'appel d'Orléans dans lequel deux personnes s'étaient portées caution d'un emprunteur et pour lesquelles la banque n'avait pas fourni de mise en garde par rapport au

fait qu'elles ne disposaient pas du patrimoine immobilier suffisant pour supporter l'éventuelle défaillance du débiteur principal⁴². Cette banque aurait dû, au vu de la situation patrimoniale de ces cautions, procéder à une analyse plus poussée et les mettre en garde sur le fait qu'une défaillance du débiteur principal les placerait dans une situation difficilement rattrapable au regard de leur actif respectif.

Dans son article L. 650-1, le Code de Commerce précise que les créanciers ne peuvent être tenus pour responsable des préjudices subis du fait des concours consentis sauf le cas des fraudes, d'immixtions caractérisées dans la gestion du débiteur ou en cas de garanties sont disproportionnées.

La difficulté réside dans le fait que les emprunteurs endettés peuvent de plus en plus rechercher les manquements de l'établissement accordant le prêt afin de se dédouaner de leurs engagements. Les différentes obligations de la banque en matière de prêt immobilier ont donc été précisément rappelées dans un arrêt de la 1^{ère} chambre civile de la Cour de Cassation datant du 1^{er} juin 2016⁴³. En l'espèce, une banque avait consenti, à deux individus, un prêt immobilier dont les échéances de remboursement prévoyaient un intérêt à taux révisable plafonné et un prêt personnel. Les emprunteurs défailants ont assigné la banque en manquement au devoir de mise en garde. Ces débiteurs reprochaient à la banque de ne pas pouvoir prouver le contenu de l'enveloppe renfermant normalement l'offre de prêt, argument qui fut rejeté par la Haute juridiction. Ils argumentèrent également sur le fait que le banquier aurait dû les mettre en garde contre les risques liés à l'opération de crédit. En ce sens, ils soutenaient que la banque devait pousser ses investigations au-delà des mentions figurant sur la fiche d'informations communiquée par les clients. Cependant, cette défense n'est valable, selon la Cour de Cassation, que si un risque apparaît au vu de la fiche de renseignements de solvabilité certifiée exacte par les emprunteurs. En l'espèce, aucun risque ne transparaissait concernant nos demandeurs.

Malgré une prévention importante et améliorée au fil des années, les situations de surendettement n'ont fait que s'accroître. Dans un rapport publié par la Banque de France

42. Arrêt de la Cour d'Appel d'Orléans du 25 octobre 2007, n° 06-03054

43. N° de pourvoi 15-15051

concernant l'année 2015, l'on apprenait que 197 731 dossiers de surendettement avaient été déclarés recevables dont 25 705 dossiers concernant un emprunt immobilier, avec un montant moyen de 107 352 euros d'endettement. Face à cela, il a fallu instaurer un système concret et complet afin de rétablir au mieux ces malencontreuses situations.

PARTIE II : LE TRAITEMENT DU SURENDETTEMENT IMMOBILIER

Dès 1989, la loi Neiertz est venue aménager un système permettant à un débiteur en situation de surendettement de saisir une commission de surendettement départementale afin de se voir proposer un plan d'apurement des dettes étudié à l'amiable avec ses créanciers. Par ce moyen, l'on souhaitait donner davantage de temps au débiteur pour régler ses dettes et lui soumettre un échéancier répondant à sa situation financière du moment. Ce dispositif fut réformé, par la suite, par de nombreuses lois afin de coller au mieux aux problèmes actuels rencontrés par les personnes surendettées, notamment grâce à la loi Borloo de 2003 qui est venue répondre à la problématique des pires situations de surendettement ne pouvant être réglées par un plan conventionnel.

La situation de surendettement est définie, à l'article L. 711-1 du Code de la Consommation⁴⁴, comme « une impossibilité manifeste [pour un débiteur de bonne foi], de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles exigibles et à échoir ». L'article ajoute que : « L'impossibilité de faire face à un engagement de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société caractérise également une situation de surendettement ».

Du côté du surendetté, l'on s'est rendu compte que ce phénomène touchait principalement des personnes seules et souvent, des femmes. Cela peut notamment s'expliquer par le fait qu'une personne seule n'aura qu'un salaire pour régler ses charges et n'obtiendra que peu d'aides de l'Etat, surtout si elle n'a pas d'enfant à charge. Si le surendetté est surtout locataire (76,8 % des personnes), l'on observe une augmentation des propriétaires surendettés au fil des ans. De plus, la situation de surendettement est particulièrement marquée dans les régions Hauts-de-France, Normandie, Grand-Est et Bourgogne-Franche-Comté.

44. Anciennement, l'article L. 330-1 du Code de la consommation, jusqu'au 1^{er} juillet 2016

Si le nombre de dossiers déposés devant la commission de surendettement a légèrement baissé en 2015, le nombre de dossiers liés à un endettement immobilier a, lui, augmenté. En effet, en 2013, 10,8 % des dossiers concernaient l'immobilier, contre 13 % en 2015. Il semblerait que l'immobilier attire de plus en plus les ménages français, notamment grâce aux taux d'intérêts spécialement bas, mais le remboursement paraît de plus en plus hasardeux. C'est à cette occasion que le rôle des commissions de surendettement prend tout son intérêt.

Chapitre 1 : La saisine de la commission de surendettement

en vue de l'adoption d'une solution amiable

La commission de surendettement a été créée par la loi Neiertz du 31 décembre 1989. Il y en a minimum une dans chaque département et la Banque de France en assure le secrétariat. Si elle ne reste qu'un organe administratif sans véritable compétence juridictionnelle, son rôle n'en est pas moins important, c'est d'ailleurs pour cette raison qu'il s'est renforcé au fil des réformes. La commission, ayant à charge l'étude du dossier déposé par un débiteur accablé (Section I), trouvera sa mission principale dans la discussion amiable avec les créanciers pour procéder à l'élaboration d'un plan de surendettement (Section II).

Section I – La saisine de la commission par le débiteur

La commission de surendettement reçoit un peu plus de 200 000 dossiers par an. Parmi ceux-ci, une minorité n'est pas recevable pour diverses raisons, notamment le défaut de réponse aux critères d'éligibilité à la procédure (§1), cependant, la majorité passe l'étape de l'étude de dossier permettant d'apporter une solution à la situation (§2).

§1 – La situation du surendetté éligible

L'analyse du dossier de surendettement par la commission ne s'applique qu'aux personnes physiques. Par conséquent, toute personne morale est exclue du mécanisme (ex : sociétés, syndicats de copropriété). Si ce mécanisme est applicable aux personnes domiciliées ou résidant en France, l'article L. 711-2 du Code de la consommation⁴⁵ précise qu'elle l'est également « aux débiteur de nationalité française en situation de surendettement domiciliés hors de France et qui ont contracté des dettes non professionnelles auprès de créanciers établis en France ». L'on rappellera que les départements d'Alsace et de Moselle sont exclues puisqu'il existe un régime particulier à ces endroits.

D'une part, pour que son dossier soit recevable, le débiteur doit répondre à un critère essentiel : être de bonne foi. En effet, il ne s'agirait pas de perdre du temps avec des

45. Anciennement, article L. 333-3-1 du Code de la consommation, jusqu'au 1^{er} juillet 2016

personnes qui ne veulent pas s'en sortir ou qui contractent des crédits disproportionnés en toute connaissance de cause.

Le législateur n'a pas fourni de définition concrète de la bonne foi. L'on s'en remet donc à une analyse *a contrario* grâce à la définition de la mauvaise foi qui peut se définir comme « la volonté de se soustraire à ses engagements » et s'apprécie, dans notre domaine, lors de la souscription du prêt. La preuve de la mauvaise foi s'apportera à l'aide d'un faisceau d'indices, l'on pourra alors mentionner la nature du crédit, son utilité, son importance, ou encore une accumulation de différents crédits. Le mensonge peut également caractériser la mauvaise foi, tel que le fait, pour le débiteur, de faire de fausses déclarations afin d'obtenir un nouveau crédit. L'on cherche, ici, à comprendre si le débiteur a agi par contrainte de la vie ou par inconscience. De plus, comme pour la qualité d'emprunteur profane ou averti, l'on pourra apprécier la qualité du débiteur. Par exemple, nous aurions plus de mal à admettre la bonne foi d'un banquier surendetté que celle d'un ouvrier. En revanche, le mode de vie de certains débiteurs ne caractérisera pas forcément la mauvaise foi, la situation personnelle n'étant pas toujours choisie. L'on fait référence à l'absence de travail ou le fait d'être seul à supporter les charges d'une famille.

Aux côtés de la mauvaise foi, l'article L. 761-1 du Code de la consommation prévoit la déchéance du dispositif pour « toute personne qui a sciemment fait de fausses déclarations ou remis des documents inexacts ; toute personne qui a détourné ou dissimulé ou tenté de détourner ou de dissimuler, tout ou partie de ses biens ; toute personne qui, sans l'accord de ses créanciers, de la commission ou du juge, a aggravé son endettement [...] pendant le déroulement de la procédure de traitement de la situation de surendettement ou de rétablissement personnel ou pendant l'exécution du plan ou des mesures prévues à l'article L. 733-1 ou à l'article L. 733-7 ». Bien entendu, ces personnes ne pourront arguer de bonne foi devant la commission de surendettement.

Lorsque le débiteur dépose son dossier, il est présumé de bonne foi. Celle-ci est personnelle, même si le dossier est déposé par un couple, et doit être directement liée aux faits ayant amené à cette situation de surendettement. Elle sera appréciée par les juges du fond, sous un contrôle omniprésent de la Cour de Cassation.

Lors de notre étude, nous est venue l'occasion de nous entretenir avec un jeune surendetté de 28 ans, qui, suite à la perte de son travail, a gardé un train de vie identique à celui qu'il avait lorsqu'il travaillait, et ce, malgré une importante différence de revenus entre son ancien salaire et les allocations chômage alors perçues. Pour payer son loyer, ainsi que ses diverses charges, il expliquait avoir accumulé quelques crédits à la consommation, un rachat de crédit et des prêts d'argent de proches. Aujourd'hui en contrat à durée déterminée, il n'arrive pas à rembourser ses différentes dettes et compte déposer un dossier de surendettement à la Banque de France sous peu, après qu'un membre de sa famille lui ait conseillé cette solution. Il reconnaissait vouloir payer sa dette afin d'avoir l'esprit tranquille et ne plus avoir à y penser au quotidien. En effet, son état d'endettement s'étale depuis deux ans et il a de plus en plus de mal à supporter le harcèlement des créanciers à l'aide d'appels téléphoniques. Il explique vouloir « revivre convenablement et non survivre ». Sa dette s'élève aujourd'hui à environ 25 000 euros.

Dans un autre registre, la nature et l'origine de la dette compte pour l'appréciation du dossier par la commission de surendettement. A cet égard, toutes les dettes peuvent être prises en compte quelle que soit leur origine (ex : loyers impayés, remboursement de prêt, ...), le principe étant de prendre en compte l'ensemble des dettes afin que la situation du débiteur puisse être appréciée globalement. De plus, selon la définition de la situation de surendettement, la dette doit être exigible ou à échoir. L'on ne pourra alors incorporer dans le dossier que des dettes certaines.

Par ailleurs, la procédure créée par la loi de 1989 ne vise que les dettes non professionnelles. Ainsi, pour certaines catégories de personnes, l'on a créé une autre procédure de règlement, il s'agit, entre autres, des artisans, des commerçants, des agriculteurs, ou encore des professions libérales. Ceux-ci devront s'adresser au tribunal de commerce afin de régler leur situation de surendettement. Par ailleurs, une procédure de rétablissement professionnel a été mise en place le 1^{er} juillet 2014 pour les entrepreneurs individuels personnes physiques n'ayant pas de salarié et dont l'actif est inférieur à 5 000 euros⁴⁶. Cette procédure spéciale est basée sur le principe de la procédure de rétablissement personnel dans le cadre du surendettement des particuliers.

46. Article L. 645-1 du Code de commerce

Bien entendu, la présence de dettes professionnelles parmi des dettes personnelles ne fait pas obstacle au bénéfice du dossier de surendettement. Pour être admis à la procédure, il suffira, pour le débiteur, de prouver que ce sont uniquement ses dettes non professionnelles qui le placent dans cette malheureuse situation. D'ailleurs, les dettes professionnelles seront tout de même prises en compte dans le calcul de la dette globale et pourront aussi bénéficier d'un réaménagement.

Dès lors que les critères exposés seront réunis, le débiteur a davantage de chance de voir son dossier reçu par la commission de surendettement qui, grâce à un rôle renforcé, procédera à une étude soignée de la situation du ce dernier.

§2 – L'étude du dossier par la commission de surendettement

La commission de surendettement est un organisme public qui aide le débiteur à rechercher des solutions pour son problème de surendettement. Naturellement, le dépôt du dossier de surendettement est gratuit et la commission l'étudie attentivement pour caractériser la situation de surendettement ou non. Pour cela, elle dispose d'un délai de 3 mois.

La composition et les modalités de fonctionnement des commissions du territoire sont prévues par décret en Conseil d'État, comme le dispose l'article L. 712-4 du Code de la consommation. Elles sont présidées par le préfet et regroupe : le responsable départemental de la DGFIP⁴⁷, le représentant local de la banque de France, une personne nommée sur proposition de l'AFECEI⁴⁸, une personne nommée sur proposition des associations familiales ou de consommateurs, une personne justifiant d'une expérience de 3 ans minimum dans le domaine de l'économie sociale et familiale, et une personne titulaire d'une licence en droit ou justifiant d'une expérience de 3 ans minimum dans le domaine juridique.

Le rôle de la commission est, essentiellement, un rôle d'intermédiaire entre le débiteur et ses créanciers. Elle a la place d'un conciliateur, mais aussi une mission de conseil vis-à-vis du débiteur et une mission d'information envers la caution.

47. Direction Générale des Finances Publiques

48. Association Française des Etablissements de Crédit et des Entreprises d'Investissement

C'est principalement pendant la phase d'étude du dossier que la commission décide si l'état de surendettement est caractérisé ou non. Ainsi, elle va prendre en compte le passif et l'actif du débiteur afin de trouver une solution à sa situation en se prononçant sur sa capacité de remboursement. Bien entendu, la procédure repose toujours sur un principe de bonne foi, le débiteur a donc tout intérêt à se montrer honnête et à ne cacher aucune dette. L'actif rassemble toutes les ressources, c'est-à-dire toutes les sommes d'argent perçues et les biens détenus. D'ailleurs, depuis 2010, la loi⁴⁹ dispose que le seul fait d'être propriétaire de sa résidence principale ne peut être retenu comme empêchant de caractériser une situation de surendettement. Le passif, quant à lui, regroupe toutes les dettes exigibles, et échues ou à échoir, du débiteur. Pour cette raison, dans un arrêt du 4 septembre 2014⁵⁰, la Cour de Cassation énonce que le débiteur surendetté ne peut inscrire la somme constituant un prêt hypothécaire viager, celui-ci n'étant exigible qu'au moment du décès de l'emprunteur. Quoi qu'il en soit, les dettes doivent être certaines, on ne pourrait inclure dans le dossier une dette qui n'existe pas encore et qui relèverait du domaine de l'hypothétique.

Dans un deuxième temps, la commission doit vérifier les créances déclarées par le débiteur. En effet, dans le dossier de surendettement, le débiteur est tenu de faire la liste des créanciers et de décrire le montant dû à chacun. Une fois que le dossier a été déposé et se trouve entre les mains de la commission, le débiteur peut toujours, dans un délai de 20 jours, demander à cette dernière de saisir le juge afin de vérifier la validité des titres de créance et du montant des sommes réclamées. Passé ce délai, plus aucune contestation ne sera possible de la part du débiteur. La commission peut procéder à un appel à créanciers dans un journal d'annonces légales, ou entendre le débiteur, ou toute autre personne utile, pour se procurer une information lui paraissant nécessaire.

Une fois les dettes vérifiées, interviendra le calcul du « reste à vivre ». Ce terme désigne la part irréductible des revenus que le débiteur doit conserver pour vivre, à contrario une part des revenus sera affectée au remboursement des dettes. La loi⁵¹ précise que le « reste à vivre » ne peut être inférieur au montant du RSA et devra intégrer toutes les charges courantes (ex : dépenses d'électricité, de gaz, de nourriture, ou encore de scolarité).

49. Loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation

50. Arrêt de la 2^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, n° de pourvoi 13-18882

51. Article 732-2 du Code de la consommation

A partir de ce moment, la Commission prendra sa décision au vu de tous les éléments composant la situation du débiteur. Elle pourra alors opter pour l'élaboration d'un plan conventionnel, si la situation le permet, ou opter pour des mesures recommandées, ou encore une procédure de rétablissement personnelle. Evidemment, le juge peut intervenir aux côtés de la commission de surendettement par jugement ou par ordonnance, de façon exceptionnelle. Il donnera force exécutoire à certaines décisions de la commission, après vérification.

La décision de recevabilité du dossier sera notifiée aux créanciers et à leur débiteur par lettre recommandée avec avis de réception, moyen pratique pour vérifier la date de réception en cas de désaccord d'une partie. Tout créancier qui serait en désaccord avec les déclarations du débiteur aurait alors trente jours pour transmettre ses remarques justifiées à la commission. Ceux-ci auront l'obligation de faire cesser toute procédure engagée à l'encontre du débiteur en informant les organismes de recouvrement qu'ils avaient sollicité, par exemple. Si, à contrario, la commission a décidé de l'irrecevabilité du dossier, celle-ci sera notifiée au débiteur qui disposera alors de quinze jours pour contester cette décision.

Pour finir sur cette décision de recevabilité, il est important de souligner qu'elle emporte automatiquement suspension des voies d'exécution diligentées à l'encontre du débiteur, en cours ou à venir. Cette suspension ne visera que les actions ayant pour but le recouvrement d'une somme d'argent, elle ne concernera pas l'action en expulsion, ou les actions en recouvrement d'une amende pénale ou d'une créance alimentaire. Bien entendu, si le débiteur est dans une situation complexe, il pourra demander à la commission de saisir le juge d'instance pour que les voies d'exécution soient stoppées avant même que la décision de recevabilité ne soit prise. Le délai maximal de la suspension sera de deux ans, généralement elle s'étendra jusqu'à ce que la mise en place de l'orientation du dossier soit faite (ex : plan conventionnel, mesures de rééchelonnement, ...). Dans le même temps, le débiteur a interdiction de procéder à tout acte qui pourrait aggraver sa situation de surendettement.

Dans le domaine immobilier, cette suspension des voies d'exécution concerne la saisie immobilière, mais dans le cas où une date d'adjudication a été fixée, il faudrait demander au juge d'instance de la reporter, ce qui n'est possible que pour une cause grave et justifiée. Par

ailleurs, l'expulsion ne sera pas affectée par cette suspension, sauf s'il y a décision d'une procédure de rétablissement personnel. Dans les autres cas, pour que la suspension intervienne, il faudrait que la commission saisisse le juge pour en faire la demande.

Les débiteurs déposant un dossier de surendettement souhaitent, pour la grande majorité, bénéficier d'un plan d'apurement des dettes afin que leur situation soit adaptée à l'échéancier de remboursement, c'est pour cela que la commission, lorsque les actifs du débiteur sont suffisants, va essayer d'orienter les créanciers vers une procédure à l'amiable se caractérisant l'élaboration d'un plan conventionnel.

Section II – Le plan conventionnel de règlement des dettes

La commission de surendettement, en déclarant le dossier recevable, va pouvoir opter pour la solution du plan conventionnel, c'est ce qu'on appellera l'orientation du dossier. L'élaboration de ce dossier se fait principalement en collaboration avec les créanciers et est soumise à l'acceptation du débiteur (§1), mais son exécution n'est pas sans conséquence sur la situation de ce dernier (§2).

§1 – La mise en place du plan conventionnel

Le plan conventionnel est prévu par les articles L. 732-1 à L. 732-4 du Code de la consommation. Ce plan peut être mis en place lorsque la commission de surendettement décide que les ressources ou l'actif réalisable du débiteur lui permettent de prescrire des mesures de traitement et, entre autres, élaborer un plan d'apurement des dettes⁵². Ainsi, la commission va s'efforcer de concilier les parties afin de parvenir à un échelonnement qui sera approuvé par le débiteur, mais aussi par ses principaux créanciers⁵³.

En ce domaine, la mission de la commission de surendettement repose sur deux temps : une négociation avec les créanciers, d'une part, et l'apurement des dettes grâce à la vente des éventuels biens du débiteur, d'autre part.

Dans un premier temps, la commission va contacter les créanciers déclarés par le débiteur, ou ceux qui se seraient manifestés lors de son appel à créanciers, afin de négocier, à l'amiable, un rééchelonnement ou un report de dettes. Ainsi, elle pourra côtoyer les organismes de

52. Article L. 724-1 du Code de la consommation

53. Article L. 732-1 du Code de la consommation

crédit, les propriétaires (lorsque des impayés de loyers sont en jeu), les banques, les commerçants, les entreprises de services aux particuliers, ou encore l'administration fiscale. En vue de regrouper toutes les dettes du débiteur et d'élaborer un plan le plus complet possible, elle contactera toutes les sociétés auxquelles ce dernier doit de l'argent. L'on comprend encore une fois l'intérêt, pour le débiteur, de se montrer le plus honnête possible dans la constitution de son dossier, que ce soit au niveau de l'énumération des créanciers, mais aussi des montants qui leur sont dus.

Suite à ces discussions amiables, plusieurs résultats sont possibles : une réduction du taux d'intérêts, une réduction des frais d'huissiers, des reports de paiements, un abandon des pénalités pour retards de paiement, ou encore un rééchelonnement des paiements. Bien entendu, les créanciers restent libres d'accepter ou non, la commission se contente de leur faire des propositions, mais elle ne peut pas leur imposer. Néanmoins, les créanciers auront tout intérêt à accepter, c'est une chance pour eux de récupérer une somme d'argent, alors que sans le plan de surendettement, ils ne sont pas certains de récupérer quoi que ce soit de la part du débiteur surendetté, surtout si ce ne sont pas des créanciers prioritaires. A cet égard, la circulaire du 29 août 2011⁵⁴ fixe un ordre de priorité des dettes en plaçant à la première place les dettes alimentaires et les amendes pénales, puis les dettes de logement, ensuite les charges courantes et pour finir, les crédits à la consommation et les autres dettes. Les créanciers disposent d'un délai de quinze jours pour faire valoir leur accord, leur désaccord ou toute remarque utile à l'affaire.

Dans une majorité de cas, les négociations avec les créanciers ne suffisent pas à assez réduire la dette pour que tout soit remboursé. C'est à ce moment qu'intervient le second temps consacré à la revente des biens composant l'actif du débiteur. Ces biens ne devront pas être indispensables à la vie quotidienne. Par exemple, l'on ne va pas demander à un débiteur de vendre sa voiture alors qu'il en a besoin pour aller travailler, habitant dans un endroit où les transports en commun ne sont pas très bien implantés. Ainsi, la commission pourrait demander à la banque le déblocage d'une éventuelle épargne du débiteur, qu'il ne pouvait récupérer jusque-là, tel qu'un plan d'épargne logement ou une assurance vie. Le but est de récupérer autant d'actif qu'on le peut pour éponger la dette sans alourdir la situation du débiteur.

54. Circulaire relative à la procédure de traitement des situations de surendettement des particuliers

Ainsi que le dispose l'article L. 732-2 du Code de la consommation, le plan conventionnel peut aussi subordonner les mesures prises à « l'accomplissement, par le débiteur, d'actes propres à faciliter ou à garantir le paiement de la dette ». Il lui sera également demandé de s'abstenir de tout acte qui pourrait aggraver son insolvabilité. Par exemple, il lui serait interdit d'acquérir une nouvelle voiture dont il n'aurait pas forcément besoin.

Naturellement, le débiteur gardera un « reste à vivre » lui permettant de vivre décemment, tout son actif ne sera pas attribué au règlement de sa dette. Ainsi, il disposera d'une somme au moins égale à celle du RSA.

Dès lors que les propositions sont acceptées et signées par les différents créanciers et que la commission a élaboré le plan constituant le rééchelonnement des sommes restantes, il est soumis à l'accord du débiteur qui s'engagera alors à rembourser sa dette dans les délais fixés par le plan, et signé par le président de la commission. L'accord de tous les créanciers n'est pas requis pour la mise en œuvre du plan, il suffit que les créanciers principaux l'acceptent. Chacun recevra une notification du plan, afin d'être pleinement renseigné sur la situation.

En général, la durée du plan conventionnel ne peut excéder 7 ans si le dossier est déclaré recevable après le 1^{er} juillet 2016. Auparavant, la durée maximale était fixée à 8 ans, depuis 2013. Le délai court à partir de la date fixée par la commission ou, au plus tard, le dernier jour du mois suivant la notification du plan aux créanciers. Toutefois, des exceptions existent lorsque les mesures du plan concernent le remboursement de prêts contractés pour l'achat d'un bien immobilier constituant la résidence principale afin d'en éviter la cession, ou lorsqu'elles permettent de rembourser l'ensemble des dettes en évitant la vente du bien immobilier constituant la résidence principale du débiteur⁵⁵. Dans de tels cas, le plan pourra excéder 7 ans.

Dans le cas où une modification de la situation du surendetté interviendrait pendant la durée d'exécution du plan, et serait de nature à avoir une incidence sur le bon déroulement du plan, ce dernier serait prié de le déclarer à la commission afin qu'une révision soit envisagée. Ainsi, dans le cas où le débiteur viendrait à percevoir une importante somme en héritage pendant l'exécution du plan, il aurait tout intérêt à le déclarer à la commission afin que sa situation soit plus rapidement réglée.

55. Article L. 732-3 du Code de la consommation

Le plan conventionnel est un avantage pour le débiteur qui se voit allégé de certaines sommes et bénéficie de davantage de temps pour régler sa dette globale, mais ce n'est pas sans conséquence sur sa situation actuelle, ou future.

§2 – Les conséquences de l'exécution du plan conventionnel

L'article L. 732-3 du Code de la consommation dispose que le plan contiendra, lui-même, les modalités de son exécution. Ceci permettra d'adapter chaque plan conventionnel à sa situation d'espèce. L'on souhaite personnaliser davantage la procédure afin de coller le plus possible aux besoins et aux capacités de remboursement du surendetté. Le débiteur sera tenu de respecter les engagements pris par la signature du plan conventionnel, cependant aucune mesure de surveillance ne pèsera sur lui. Une nouvelle fois, on privilégie la bonne foi du surendetté et son envie de se sortir de cette situation, on compte sur lui pour ne pas faire quoi que ce soit qui pourrait conduire à la dégradation de son état. Afin de l'aider à garder un mode de vie correspondant à ses nouveaux revenus, il pourra bénéficier d'une assistance concernant l'élaboration d'un budget, par exemple.

Toute recevabilité du dossier du débiteur entraîne son inscription au FICP. S'il respecte ses obligations, cette inscription sera effacée au bout de 5 années.

Parfois, il peut arriver que le débiteur ait besoin d'un nouvel emprunt alors même qu'il bénéficie d'un plan de surendettement. A titre d'exemple, il peut avoir besoin de remplacer son véhicule, indispensable pour son travail. Dans un tel cas, il devra saisir la commission de surendettement en exprimant son besoin, laquelle rendra un avis favorable ou non au vu de la situation du demandeur et du bien-fondé de sa demande. En cas d'avis défavorable, il lui faudra demander l'accord des créanciers, ou saisir directement le juge.

Dans le cas où le surendetté ferait preuve de défaillance, que ce soit volontaire ou non, à la tenue de ses engagements, le plan ne sera plus applicable 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse et délivrée par l'un des créanciers, quel qu'il soit. Si cela ne découle pas de son intention, il pourra répondre à cette mise en demeure ou saisir la commission de surendettement pour exprimer les difficultés qu'il rencontre. Bien entendu, le débiteur n'a aucun intérêt à ne pas tenir ses engagements dans la mesure où tout ce travail fourni serait réduit à néant et sa situation ne ferait que se détériorer. La caducité du

plan serait alors totale, les avantages consentis lors de l'élaboration de celui-ci serait purement et simplement supprimés et les sommes dues par le débiteur redeviendraient immédiatement et totalement exigibles. Le débiteur ne bénéficierait alors plus de l'interruption des voies d'exécution.

Du côté des créanciers, l'acceptation du plan conventionnel engendre une renonciation des actions en recouvrement des dettes du débiteur. L'on compte sur leur bonne foi à accepter que le débiteur mette un peu plus de temps à les rembourser. D'ailleurs, leur responsabilité serait engagée s'ils venaient à faire preuve d'un comportement abusif envers le surendetté, que ce soit en terme d'augmentation du montant des remboursements, ou de harcèlement pour être réglé pour rapidement.

L'on rappellera qu'une fois que le dossier a été jugé recevable par la commission, le juge peut être saisi par cette dernière afin de procéder à la suspension des procédures d'exécution lancées contre le débiteur. L'on souhaite que celui-ci respecte au mieux le plan qui lui a été soumis et qu'il se concentre uniquement sur le règlement de celui-ci. Dès que le plan est adopté, cependant, la suspension est automatique et les créanciers ne peuvent plus saisir le tribunal concernant des dettes qui seraient inscrites au plan conventionnel.

Un entretien avec un consommateur qui s'en est sorti grâce au plan de surendettement nous a permis de comprendre davantage ce qui peut pousser les personnes au bord du gouffre, et à quel point ce système peut être bénéfique. En effet, une consommatrice s'est retrouvée endettée suite à un changement de situation professionnelle, ainsi que personnelle. Le temps de mettre en place le projet professionnel établi avec Pôle Emploi, son allocation chômage avait atteint la fin et la débitrice s'est retrouvée avec 600 € pour vivre, tout en étant en formation, donc dans l'impossibilité de travailler à côté, et avec un loyer de 528 €, sans la possibilité de recevoir des allocations logement. Cette personne a donc dû faire face à des découverts bancaires, et l'impossibilité de régler convenablement son loyer. La solution s'est alors offerte à elle de souscrire un crédit à la consommation auprès de Cetelem, crédit qu'elle n'a pas su rembourser par la suite. Pour se sortir de cette situation de surendettement, la débitrice s'est vu proposer, par une assistance sociale, de constituer un dossier de surendettement afin de résorber sa dette d'environ 5 000 €. Elle

explique qu'un entretien avec un conseiller de la Banque de France l'a aidé à comprendre le fonctionnement du système et à bien remplir convenablement le dossier.

La commission de surendettement, après avoir déclaré la recevabilité de son dossier, avait mis en place un plan d'une durée de 36 mois, qu'elle a terminé de rembourser depuis. Cette personne nous explique que le plus dur à gérer avait été la pression que les créanciers exercent sur leur débiteur, par de nombreux appels téléphoniques ou par courriers (ex : lettres de relance, menaces de huissiers), alors même qu'ils avaient été informés qu'un dossier de surendettement était en étude. De plus, il faut avouer que la fierté de la personne se trouve touchée par cette situation. En effet, la société n'acceptent pas vraiment les personnes surendettées, elle voit ça d'un mauvais œil, il y a un aspect péjoratif alors que cette situation peut arriver à n'importe qui. Les personnes ne font pas la différence entre ceux qui ne payent pas leurs dettes par facilité et ceux qui veulent s'en sortir, sans le pouvoir.

Notre ancienne débitrice était motivée par le fait de vivre correctement tout en réglant ses factures et en n'ayant plus la pression constante des créanciers, qui refusaient tout arrangement à l'amiable avant qu'elle ne saisisse l'aide de la commission. Grâce à ces 3 ans d'échelonnement, elle peut à nouveau avoir une carte de débit, à la place d'une simple carte de retrait, et vivre sans découvert bancaire chaque mois. Toutefois, elle reproche à ce système la surveillance exercée pendant 5 ans alors que son plan est terminé. En effet, elle estime que ces cinq années sont assez longues par rapport au fait qu'elle ne puisse contracter de crédit en cas de problème (ex : souci de véhicule automobile et l'obligation d'en racheter un pour pouvoir travailler). De plus, elle estime que les créanciers devraient être davantage surveillés, notamment ceux qui proposent des crédits à la consommation par voie de publicité, pour elle, il est bien trop facile de souscrire un crédit à la consommation sans toujours en percevoir les conséquences sur le moment. « Cela pousse les gens à la consommation et donc, à s'endetter de plus en plus ».

Malheureusement, tous les débiteurs ne peuvent pas bénéficier d'un plan de surendettement. En effet, si aucun accord n'est trouvé entre les créanciers et le surendetté, la commission se doit de constater l'échec de la procédure amiable. En la présence d'un tel cas, le débiteur a 15 jours pour demander le bénéfice de mesures imposées ou

recommandées, et dans le plus grave des cas, le lancement d'une procédure de rétablissement personnel.

Chapitre 2 : Des solutions à l'échec de la procédure amiable

Il arrive que la commission constate l'impossibilité d'obtenir un accord entre les créanciers et le débiteur, situation qui sera notifiée à ces parties. Pour pallier à cette difficulté, le Code de la consommation, en ses articles L. 733-1 à L. 733-11 a prévu le mécanisme des mesures recommandées ou imposées. Le débiteur dispose de 15 jours, après la notification, pour en faire la demande à la commission de surendettement (Section I). Toutefois, il peut également s'avérer que le débiteur de bonne foi étant en situation irrémédiablement compromise n'a aucun moyen de régler ses dettes, pas même avec l'intervention de mesures ou d'un plan conventionnel. On optera alors pour la procédure de rétablissement personnel (Section II).

Section I – Les mesures prises par la commission de surendettement

Il existe deux types de mesures de traitement pouvant être prises par la commission de surendettement. D'une part, les mesures recommandées (§1) et d'autre part, les mesures imposées (§2).

§1 – Les mesures recommandées

Les mesures recommandées sont proposées par la commission, mais elles requièrent la validation du juge d'instance. Dans les deux mois de la saisine de la commission, elles seront notifiées au débiteur, ainsi qu'à ses créanciers. Elles s'articulent principalement autour de deux propos : une réduction du montant de la fraction des prêts immobiliers restant dus ou un effacement partiel des dettes. L'on notera qu'il existe une mesure spéciale en la procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire.

Dans un premier temps, la commission peut suggérer de réduire le montant du capital restant dû par le débiteur concernant le crédit immobilier contracté pour l'achat de son logement principal, lequel aurait alors fait l'objet d'une vente amiable ou forcée. L'on souhaite accorder les échéances du débiteur avec ses capacités de remboursement. Cette mesure ne peut être recommandée que dans deux circonstances. D'une part, si l'on est en présence d'une vente forcée du logement principal grevé d'une inscription bénéficiant à un

établissement de crédit ayant fourni la somme nécessaire à son achat⁵⁶. D'autre part, lorsqu'il y a vente amiable du logement principal si celle-ci est destinée à éviter la saisie mobilière. Cette saisie est définie comme « la procédure d'exécution forcée permettant à un créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible de saisir un immeuble appartenant à son débiteur, ou à un tiers détenteur quand le créancier, bénéficiant d'une hypothèque ou d'un privilège exerce son droit de suite contre lui »⁵⁷. Cette procédure sera engagée par la délivrance d'un commandement de payer valant saisie qui est réglementé par le Code de la consommation.

D'ailleurs, concernant ce commandement aux fins de saisie immobilière, le Code de consommation est très précis sur ses modalités d'exécution et encourage à promouvoir le dispositif de la loi Neiertz. En effet, le commandement doit indiquer au débiteur surendetté, sa possibilité de saisir la commission de surendettement pour qu'une solution soit apportée à sa solution et le fait qu'il puisse bénéficier, sous certaines conditions de revenus, d'une aide juridictionnelle pour la procédure de saisie.

De façon à nous recentrer sur notre propos, il est intéressant de rappeler que pour bénéficier de la réduction du montant de la fraction des prêts immobiliers restant dus, l'immeuble doit remplir diverses conditions. En effet, l'immeuble doit être le logement principal, c'est-à-dire l'habitation occupée de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes d'un même ménage. Le bien ne doit pas être mis en location à un tiers ou appartenir à une société civile immobilière. Deuxième condition, la vente amiable doit avoir eu lieu avec seul objectif d'éviter la saisie immobilière. On exclue donc toute vente pour raisons personnelles comme un déménagement pour mutation professionnelle ou par convenance. De plus, la vente doit avoir été réalisée, on ne pourra pas bénéficier de cette mesure si la vente est en cours ou au stade de projet. Enfin, cette mesure recommandée ne pourra concerner que les établissements de crédit bénéficiant d'une inscription sur l'immeuble.

L'on rappellera que lorsqu'il y a vente amiable ou forcée du logement, le prix de vente sera prioritairement imputé sur le capital du prêt, et non sur les intérêts.

56. Article L. 733-7 du Code de la consommation

57. Définition tirée du Lexique des termes juridiques 2011, 18ème édition, Dalloz

Dans un second temps, la commission pourra proposer un effacement partiel des dettes. Cette recommandation pourra profiter aux dettes non professionnelles, comme aux dettes professionnelles. Cependant, on ne prendra pas en compte celles dont le prix a été réglé par la caution ou le coobligé, à la place du débiteur. L'article 733-7 du Code de la consommation précise que « les dettes fiscales font l'objet de remises totales ou partielles dans les mêmes conditions que les autres dettes ». Cet article vient confirmer la jurisprudence de la Cour de Cassation qui, dans deux arrêts des 26 juin 2014⁵⁸ et 25 juin 2015⁵⁹, avait considéré que les dettes fiscales étaient effaçables.

Enfin, la commission peut opter pour une mesure spéciale consistant en une procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire. En effet, lorsque la situation du débiteur est irrémédiablement compromise et qu'il ne possède plus que des biens nécessaires à la vie courante, ou des biens dont les frais de vente seraient disproportionnés par rapport à leur valeur vénale, ou encore des biens indispensables à l'exercice de l'activité professionnelle, il n'y a d'autre solution que la procédure de rétablissement personnel. Dans un tel cas, l'accord du débiteur ne sera pas requis dans la mesure où il est supposé acquis grâce au dépôt de la demande. La procédure nécessite une homologation par le juge d'instance et en l'absence de contestation des créanciers, elle entraîne un effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur, ainsi qu'une inscription du débiteur au fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers pendant 5 ans.

Les mesures recommandées ne peuvent excéder une durée totale de 7 ans, sauf exception en cas de « remboursement de prêts contractés pour l'achat d'un bien immobilier constituant la résidence principale du débiteur dont elles permettent d'éviter la cession ou lorsqu'elles permettent au débiteur de rembourser la totalité de ses dettes tout en évitant la cession du bien immobilier constituant sa résidence principale »⁶⁰.

Toutes les mesures recommandées proposées par la commission obtiendront leur force exécutoire par l'homologation du juge par voie d'ordonnance, c'est à cette occasion qu'il pourra alors exercer un contrôle. Il contrôlera notamment que la mesure d'effacement partiel des créances était nécessaire, ou en cas de procédure de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, que la situation était irrémédiablement compromise. Le juge

58. Arrêt de la 2ème chambre civile de la Cass., n° de pourvoi 13-15.974

59. Arrêt de la 2ème chambre civile de la Cass., n° de pourvoi 13-27107

60. Article L. 733-3 du Code de la consommation

d'instance ne peut modifier ou compléter les mesures recommandées par la commission, mais il peut faire le choix de refuser l'homologation, le dossier sera alors renvoyé à la commission.

Pour finir, le débiteur ou les créanciers pourront, dans les 15 jours de la notification, contester les mesures recommandées par la commission devant le juge d'instance. Ce dernier pourra alors appeler toute personne qu'il jugera utile pour lui fournir des renseignements sur le débiteur et aura la possibilité de révérifier les créances, ainsi que l'état de surendettement effectif du débiteur. Mais, il ne faut pas oublier que la commission, dont le rôle a fortement évolué depuis 1989, a également le pouvoir d'imposer des mesures, sur lesquelles le juge aura moins de contrôle.

§2 – Les mesures imposées par la commission de surendettement

Les mesures imposées par la commission se distinguent des mesures recommandées par le fait qu'elles ne nécessitent pas d'homologation de la part du juge. L'on remarque, ici, l'importance du rôle et du pouvoir de la commission qui pourra alors imposer des mesures aux parties, sans que le juge n'intervienne pour les rendre exécutoires. Ces mesures sont inscrites à l'article L. 733-1 du Code de la Consommation et sont au nombre de quatre. Elles font suite à l'échec de la conciliation et doivent être demandée par le débiteur dans un délai de 15 jours après la notification de l'échec.

Tout d'abord, la commission peut imposer le rééchelonnement des remboursements de dettes de toute nature, et pour ce faire, elle peut différer le paiement d'une partie d'entre elles, sans que cela ne puisse excéder sept ans ou la moitié de la durée de remboursement restant à courir des emprunts en cours. Il est précisé qu' « en cas de déchéance du terme, le délai de report ou de rééchelonnement peut atteindre la moitié de la durée qui restait à courir avant la déchéance »⁶¹. Grâce à cette mesure, le débiteur sera à même d'y voir plus clair et de pouvoir régler ses dettes une par une ou de bénéficier d'un temps de repos pour se remettre à flots avant de reprendre le remboursement de ses échéances. Une pause de deux ans peut lui permettre, par exemple, de retrouver un travail et donc, améliorer son mode de vie.

61. Article L. 733-1 du Code de la consommation

La commission peut aussi décider de l'imputation des paiements, prioritairement sur le capital. Ainsi, elle pourra choisir quel créancier est prioritaire et diminuer la fraction du capital grâce aux remboursements effectués par le débiteur. Comme pour d'autres mesures, les intérêts passent souvent en second.

Ensuite, la commission peut prescrire, par décision spéciale et motivée, que les sommes correspondant aux échéances reportées ou rééchelonnées porteront intérêt à un taux réduit qui peut être inférieur au taux d'intérêt légal. Bien entendu, la situation du débiteur doit exiger une telle mesure, et il ne pourra s'agir que des intérêts de retard des paiements. Dans tous les cas, le taux choisi ne pourra être supérieur au taux d'intérêt légal, il ne faudrait tout de même pas léser les créanciers.

Dernière possibilité, la commission peut décider de la suspension (ou moratoire) des dettes autres qu'alimentaires pour une durée ne pouvant excéder deux ans. Cette décision entraînera également la suspension du paiement des intérêts dus à ce titre, sauf en cas de précision contraire par la commission. Cependant, si les sommes dues au titre du capital peuvent être productives d'intérêts, elles ne le seront qu'à un taux n'excédant pas le taux d'intérêt légal. L'on souhaite que la situation du débiteur s'améliore, donc on veut éviter que les sommes dues ne s'accroissent pendant la période de suspension. A l'issue de la période de deux ans maximum accordée, la commission réexaminera la situation du surendetté. Selon le résultat de son examen, elle pourra imposer ou recommander toute nouvelle mesure, à l'exception d'une nouvelle suspension de dettes.

Par ailleurs, lorsqu'un moratoire est accordé, c'est au débiteur, depuis le 1^{er} janvier 2014, que revient l'initiative de reprendre contact avec la commission et de déposer, au plus tard trois mois après l'expiration du moratoire, à nouveau un dossier qui entraînera l'examen de sa recevabilité et de son orientation par la commission. Selon la circulaire du 22 juillet 2014, le moratoire accordé peut laisser des obligations sur les épaules du débiteur. Ainsi, lorsque le moratoire mis en place était justifié par la recherche d'un emploi, le bon accomplissement par le débiteur de ses obligations est apprécié par la commission « sur la seule base de l'inscription du débiteur auprès de Pôle emploi ». C'est ce principe qui a été rappelé par la 2^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation, dans un arrêt du 7 janvier 2016⁶². En l'espèce, la Commission avait accordé un moratoire à une débitrice sous condition de rechercher un

62. Arrêt de la 2^{ème} chambre civile de la Cass., n° de pourvoi 15-10.633

emploi. Cette dernière n'avait produit aucun justificatif de son inscription à Pôle Emploi et avait menti concernant un relogement, la Cour avait alors considéré qu'elle était de mauvaise foi.

Une fois que la commission a choisi les mesures qu'elles comptaient imposer, elle dispose de deux mois pour les notifier au débiteur et au créancier. Les mesures s'imposeront à toutes les dettes que le débiteur aura pu déclarer dans son dossier de surendettement. Comme les mesures recommandées, elles ne pourront excéder une durée totale de sept ans, sauf lorsqu'elles concernent le remboursement de prêts contractés pour l'achat d'un bien immobilier constituant la résidence principale du débiteur dont elles permettent d'éviter la cession ou lorsqu'elles permettent au débiteur de rembourser la totalité de ses dettes tout en évitant la cession du bien immobilier constituant sa résidence principale.

Ainsi que nous l'avons indiqué précédemment, les mesures imposées ne requièrent aucune homologation par le juge. En l'absence de contestation, elles s'imposeront donc automatiquement aux créanciers, à l'exception de ceux qui n'auraient pas été signalés par le débiteur lors de l'examen de son dossier ou qui n'auraient pas été avisés par la commission. Cependant, en pratique, les mesures imposées sont souvent assemblées avec les mesures recommandées, et dans ce cas, il faudra attendre que ces dernières aient reçu leur homologation pour que les mesures imposées obtiennent force exécutoire.

Enfin, à l'instar des mesures recommandées, les mesures imposées peuvent faire l'objet d'une contestation devant le juge d'instance dans les quinze jours de leur notification. Le juge disposera alors du même pouvoir consistant à obtenir tout renseignement qu'il jugera utile, à procéder à une vérification des créances et à analyser la situation du débiteur pour s'assurer qu'il est effectivement en situation de surendettement.

Dernière précision utile, la commission pourra conseiller que ces mesures, aussi bien imposées que recommandées, soient subordonnées à l'accomplissement, par le débiteur, d'actes destinés à faciliter ou garantir le paiement de la dette. Bien entendu, l'on suppose que ce dernier conserve sa bonne foi et ne fera rien qui pourrait entraver le bon déroulement de la situation.

Si les débiteurs peuvent se sortir de leur situation de surendettement grâce à des mesures de la commission ou à l'élaboration d'un plan conventionnel, certaines ne peuvent bénéficier de ces dispositifs, c'est dans ces situations de surendettement aggravées qu'intervient la loi Borloo⁶³ avec sa procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire.

Section II – La procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire

La procédure de rétablissement personnel (PRP) est d'abord apparue grâce à la loi du 29 juillet 1998 pour venir solutionner les situations de surendettement les plus graves, celles qui ne pouvaient être réglées à l'aide de mesures de traitement ou de plan de rééchelonnement. Cette procédure est aujourd'hui codifiée aux articles L. 742-1 à L. 742-25 du Code de la Consommation. L'orientation d'un dossier vers une procédure de rétablissement personnel est proposé par la commission (§1) et son exécution sera marquée par deux grands moments (§2). La PRP sans liquidation judiciaire ayant été traitée avec les mesures recommandées, nous nous intéresserons ici uniquement à la procédure avec liquidation.

§1 – Du dépôt de dossier de surendettement vers un rétablissement personnel

La procédure de rétablissement personnel permet l'effacement des dettes d'une personne surendettée dont la situation financière est tellement dégradée qu'aucun plan de redressement n'est envisageable⁶⁴. La procédure sera engagée par l'action de la commission de surendettement qui aura, d'abord, requis l'accord du débiteur, avant de saisir le juge d'instance. Ici, nous nous intéresserons au cas où la personne surendettée dispose d'un patrimoine, et bénéficiera d'une procédure de rétablissement accompagnée d'une liquidation judiciaire de ses biens. Le but principal de ce mécanisme est d'effacer, au mieux, toutes les dettes non professionnelles du débiteur par la vente de son patrimoine. Une fois le patrimoine vendu, et s'il reste une fraction de la dette, celle-ci sera purement et simplement effacée.

Pour bénéficier d'une telle procédure, le débiteur doit se trouver dans une situation irrémédiablement compromise et faire preuve de bonne foi. Ainsi que nous l'avons indiqué

63. Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

64. Définition tirée du site officiel de l'administration française

précédemment, son accord est obligatoire pour l'ouverture de la procédure, il doit être prêt à se séparer de ses biens afin de rembourser ses dettes.

Le mécanisme est généralement lancé par la saisine du juge d'instance par la commission de surendettement, cependant, le juge d'instance peut décider seul de l'ouverture de la PRP avec liquidation judiciaire, à l'occasion des recours exercés devant lui par le débiteur, et avec l'accord de ce dernier⁶⁵. La procédure pourra aussi se déclencher par l'action du débiteur qui saisira la commission en cas d'aggravation de sa situation en cours d'exécution d'un plan conventionnel ou de mesures recommandées ou imposées.

Dans un arrêt du 4 septembre 2014, la Cour de Cassation⁶⁶ précise que le silence gardé par les débiteurs après notification, par la commission, de l'orientation vers une procédure de rétablissement personnel n'entraîne pas l'irrecevabilité du dossier. La commission qui avait, au départ, jugé le dossier recevable doit reprendre sa mission. En l'espèce, il s'agissait d'époux qui saisissaient la commission de surendettement afin de remédier à leur situation, cette dernière notifiait sa décision d'orienter le dossier vers une procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire. Les deux époux, opposés à la mise en vente de leur bien immobilier, avaient omis de répondre et la commission avait alors clôturé le dossier pour irrecevabilité. Le juge de premier instance avait retenu que : « L'absence de réponse de M. et Mme X équivaut à un refus de la saisine du juge aux fins d'ouverture d'une procédure de rétablissement personnel [et] que la commission n'a donc eu d'autre choix que de clôturer le dossier en l'absence d'autre orientation réaliste ». Mais, selon la Cour de Cassation : « La demande de M. et Mme X de traitement de leur situation de surendettement avait été déclarée recevable et [il] appartenait à la commission, en l'absence de réponse, de reprendre sa mission conformément aux dispositions de l'article L. 331-3, III, du Code de la consommation et de proposer un plan de redressement dans les termes des articles L. 331-6, L. 331-7, L. 331-7-1 et L. 331-7-2 du Code de la consommation, le juge du tribunal d'instance a violé les textes susvisés ». Cette position a été confirmée par un arrêt ultérieur du 9 avril 2015⁶⁷.

65. Article L. 742-2 du Code de la consommation

66. Arrêt de la 2ème chambre civile de la Cass., n° de pourvoi 13-21082

67. Arrêt de la 2ème chambre civile de la Cass., n° de pourvoi 14-14579

Dès lors, l'on voit que la Cour de Cassation opte pour une approche *in concreto* et préfère s'interroger sur les perspectives de relogement des débiteurs et du coût engendré plutôt qu'une position considérant que lorsque le bien immobilier, même résidence principale, couvre largement le passif, la situation de surendettement n'est pas avérée.

On rappelle que la loi sur le surendettement n'a pas pour objectif d'expulser les bénéficiaires de leur logement principal mais plutôt de leur permettre de se rétablir en imposant l'étalement de leur dette. D'ailleurs, la loi du 26 juillet 2013⁶⁸ rappelle ce principe en disposant la phrase suivante : « 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 ».

Néanmoins, dans un article issu de la Gazette du Palais⁶⁹, Stéphane Piedelièvre, professeur à l'université Paris Est - Créteil Val-de-Marne estime que cette position adoptée par la Cour de Cassation sort de la logique classique du droit du surendettement qui résultait d'une comparaison entre l'actif et le passif d'un débiteur. Il ajoute que cette orientation peut être regrettable dans le sens où l'on risque d'aboutir au fait que la procédure de surendettement s'appliquera éventuellement à des personnes qui, au sens classique du terme, ne sont pas en état de surendettement.

Une fois le juge saisi, les créanciers et le débiteur seront convoqués devant lui. Une absence de réponse aux convocations, de la part du débiteur, entraînera un refus de la saisine. Le juge, après avoir entendu les parties, évaluera le caractère irrémédiablement compromis de la situation du débiteur, ainsi que sa bonne foi, avant de rendre un jugement permettant l'ouverture de la procédure⁷⁰. Il pourra désigner un mandataire afin de faire procéder à une enquête sociale s'il le juge opportun⁷¹ et inviter le débiteur à solliciter une mesure d'aide ou d'action sociale, lorsque sa situation l'exige⁷². A l'occasion de l'audience, le juge pourra

68. Article 69 de la loi n° 2013-672 applicable à la procédure de surendettement

69. Gazette du Palais du 11 juin 2015, n°162, p. 19, *Surendettement et vente de la résidence principale*

70. Article 742-3 du Code de la consommation

71. Article 742-4 du Code de la consommation

72. Article 742-5 du Code de la consommation

obtenir toute communication de renseignement lui permettant d'apprécier au mieux la situation du débiteur.

Une fois que le jugement d'ouverture a été rendu, les procédures d'exécution lancées à l'encontre du débiteur sont suspendues et leur poursuite est interdite jusqu'au jugement de clôture. Cependant, cette suspension n'est applicable qu'au surendetté, les créanciers peuvent poursuivre leurs actions contre une éventuelle caution ou un coobligé. Dans le cas où une mesure d'expulsion du logement aurait été diligentée, sa suspension est immédiate, à l'exception, nous précise l'article L. 742-7 du Code de la consommation, « de celles fondées sur un jugement d'adjudication rendu en matière de saisie immobilière ainsi que de celles ordonnées sur le fondement du troisième alinéa de l'article 2198 du Code civil ». Des mesures de publicité dans un journal d'annonces légales seront émises afin de recenser les créanciers ayant intérêt à l'affaire, ceux-ci auront deux mois pour se manifester⁷³. De son côté, le débiteur aura l'interdiction d'aliéner ses biens sans l'accord du juge ou d'un mandataire désigné par celui-ci⁷⁴. De même, il aura interdiction totale d'aggraver sa situation, par exemple, par le biais de la souscription de nouveaux emprunts.

Deux mois après que les mesures aient été prises, tous les créanciers concernés sont supposés être partie à l'affaire. A défaut, le créancier ne s'étant pas manifesté dans le délai imparti verra sa créance s'éteindre automatiquement, il ne pourra alors tenter d'action ni contre son débiteur, ni contre toute caution ou coobligé, sauf en cas de relevé de forclusion dans les six mois. L'on rappellera que la forclusion sera de droit lorsque le débiteur aura sciemment omis de nommer le créancier dans sa déclaration. C'est à ce moment que le juge arrête un état des créances après un bilan établi par un mandataire nommé ou par le greffe. Ce bilan sera adressé à toutes les parties sous lettre recommandée avec avis de réception, chaque partie aura alors 15 jours pour procéder à une contestation.

Lors de l'instance, le juge pourra alors établir un plan s'il estime que la PRP peut être évitée, prononcer la clôture pour insuffisance d'actif ou prononcer la liquidation du patrimoine personnel du surendetté. C'est cette dernière solution qui va nous intéresser dans notre prochain développement.

73. Article 742-8 du Code de la consommation

74. Article 742-9 du Code de la consommation

§2 – La mise en œuvre de la procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire

L'exécution du jugement prononçant l'ouverture de la PRP avec liquidation judiciaire est marquée par deux grands moments : la liquidation du patrimoine du débiteur et la clôture de la procédure.

Tout d'abord, un liquidateur sera nommé par le juge d'instance et sera chargé de vendre les biens composant le patrimoine personnel du débiteur, dans un délai de 12 mois à compter du prononcé de la liquidation. Cette dernière peut se dérouler à l'amiable, lorsque toutes les parties se mettent en accord sur le prix de vente des biens. A contrario, en l'absence d'accord, il sera procédé à une vente forcée, c'est-à-dire à une vente aux enchères. Pendant cette phase, le débiteur a toujours interdiction de disposer de ses biens comme il l'entend.

Les sommes récupérées par le liquidateur à l'occasion de la vente du patrimoine du débiteur seront réparties entre les créanciers suivant un ordre de priorité⁷⁵. Ainsi, les dettes alimentaires et fiscales seront favorisées pour recevoir un règlement avant les autres dettes.

Certains biens composant le patrimoine ne pourront être vendus. Ainsi, les biens énumérés à l'article L. 112-2 du Code des procédures civiles d'exécution sont insaisissables et donc, exclus de cette procédure. On y ajoute les biens dont les frais de vente seraient manifestement disproportionnés au regard de leur valeur vénale et les biens non professionnels indispensables à l'exercice de l'activité professionnelle du débiteur⁷⁶.

S'il y a vente forcée, et qu'une procédure de saisie immobilière avait été engagée avant que le jugement d'ouverture de la procédure ne provoque sa suspension, les actes effectués par le créancier concerné seront réputés accomplis pour le compte du liquidateur procédant à la vente des immeubles. La saisie immobilière reprendra alors son cours au stade où le jugement d'ouverture l'avait suspendue⁷⁷.

Une fois que le liquidateur aura procédé à la vente des biens et que la répartition des produits récupérés aura été effectuée entre les créanciers, il devra rendre compte de sa

75. Article L. 742-18 du Code de la consommation

76. Article L. 742-14 du Code de la consommation

77. Article L. 742-17 du Code de la consommation

mission au juge dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat⁷⁸. Le juge prononcera alors un jugement de clôture, soit pour extinction du passif lorsque la vente du patrimoine aura permis de rembourser la totalité des dettes, soit pour effacement des dettes lorsque la liquidation du patrimoine se sera révélée insuffisante pour combler tout le passif. Les dettes visées seront celles qui auront été arrêtées à la date du jugement d'ouverture⁷⁹. Ce jugement de clôture sera susceptible d'appel par les parties.

Par ailleurs, dans un arrêt du 18 février 2016⁸⁰, la 2^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation a précisé que si une clause résolutoire du contrat de bail est acquise avant la décision de recevabilité de surendettement, l'expulsion du locataire restera possible alors même que sa dette aura été effacée par le biais de la PRP. De plus, le débiteur sera tout de même obligé de régler les loyers échus postérieurement à la décision de recevabilité du dossier.

Dans le cas où la situation du débiteur l'exigerait, le juge peut l'inviter à solliciter une mesure d'aide ou d'action sociale pouvant se caractériser en un programme d'éducation budgétaire, afin qu'il ne retombe pas dans le surendettement⁸¹. Suite à cette procédure, le débiteur sera également inscrit au fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers pour une durée de 5 ans.

78. Article L. 742-19 du Code de la consommation

79. Article L. 742-22 du Code de la consommation

80. Arrêt de la 2ème chambre civile de la Cass., n° de pourvoi 14-17782

81. Article L. 742-23 du Code de la Consommation

CONCLUSION

Depuis la loi Neiertz de 1989 qui a introduit cette procédure de traitement du surendettement, les choses ont considérablement évoluées. L'on remarque que la commission de surendettement acquière de plus en plus de pouvoir au fil des réformes, cela afin de décharger le juge et de faire accélérer les délais de traitement des dossiers. Malgré une prévention qui ne cesse de se durcir, et un recul du nombre de dossiers déposés⁸², de nombreux ménages continuent d'accumuler des dettes auxquelles ils ne sont pas capables de faire face. L'an passé, environ 237 000 dossiers ont été traités et 217 300 nouveaux dossiers ont été déposés. La procédure de surendettement est une réelle chance, pour les aider à se sortir la tête de l'eau, même si la décision d'orientation n'est pas toujours celle à laquelle ils s'attendent. En effet, sur tous ces dossiers reçus, environ 24 %, soit un quart du total, sont traités à l'amiable, c'est-à-dire en voie d'adoption d'un plan conventionnel. Cela pousse les débiteurs à se tourner vers d'autres solutions, comme ce couple qui, avec l'aide d'un tiers, a lancé une cagnotte sur une plateforme internet de financement participatif afin d'obtenir une quelconque somme qui pourrait les aider à faire patienter leurs créanciers⁸³.

Si la procédure de traitement de surendettement a fait ses preuves, les marges de négociation avec les créanciers restent limitées et l'on pourrait s'attendre à ce que ceux-ci fassent un peu plus d'effort. Par ailleurs, il faudrait probablement que l'on se tourne davantage vers la protection du surendetté face au comportement des créanciers. Beaucoup de débiteurs se plaignent d'être harcelés par ceux-ci par téléphone ou par courrier, alors même que leur dossier de surendettement a été traité par la Banque de France et qu'un plan conventionnel a été adopté. De plus, encore aujourd'hui, et ce même avec un accroissement du surendettement, la société porte un lourd regard sur les personnes en situation difficile. Cela pourrait peser sur leur moral et les inciter à se murer dans le silence par rapport à leurs dettes.

Cependant, le surendettement en matière immobilière ne semble pas effrayer les consommateurs, pour autant. En 2015, 803 000 ventes de logements anciens sont

82. Cf. annexe 1 : Evolution du surendettement de 2009 à 2015

83. [Http://www.lavoixdunord.fr/49677/article/2016-09-25/le-combat-d-une-famille-prise-dans-l-etau-du-surendettement](http://www.lavoixdunord.fr/49677/article/2016-09-25/le-combat-d-une-famille-prise-dans-l-etau-du-surendettement)

intervenues, soit une hausse de 15,7 % par rapport à 2014. La vente de logements neufs n'est pas en reste puisqu'elle a augmenté de 18 % entre ces deux années, avec 102 500 ventes.

Au niveau juridique, en début d'année 2016, le projet de loi SAPIN II introduisait une nouvelle mesure concernant la procédure de traitement du surendettement. Celle-ci prévoyait de supprimer la phase amiable de la procédure dans le cas où le débiteur ne dispose pas d'actifs immobiliers, dans le but d'accroître les pouvoirs de la commission, au sein de la Banque de France. En conséquence, les commissions de surendettement pourraient directement proposer un plan conventionnel, tout en prévoyant que le silence des créanciers vaudrait accord au bout d'un certain délai. Par ailleurs, il semblerait également que l'idée d'aligner les mesures recommandées sur les mesures imposées ait été émise. En effet, l'on souhaiterait rendre facultative la saisine du juge pour l'homologation des mesures recommandées, juge qui n'interviendrait alors qu'en cas de contestation, ce qui ne serait pas une mauvaise modification puisque actuellement, dans 98 % des cas, le juge octroie son homologation aux mesures recommandées présentées par la commission.

Cependant, cette proposition ne faisait pas l'unanimité et avait été retoquée par le Sénat, suite à l'absence d'un consensus entre les différentes parties. En effet, l'association des sociétés financières (ASF) y était fortement opposée, estimant que les procédures actuelles étaient suffisantes tout en se justifiant par la baisse du nombre de dossiers de surendettement déposés. Le président de la Banque de France, François Villeroy de Galhau, étant favorable à la nouvelle mesure, avait déclaré, à propos de l'ASF, : « Certains prêteurs spécialisés et des banques contestent cette suppression. C'est un mauvais combat de leur part ». Il soutenait que cette mesure permettrait une réduction de la durée de traitement d'un dossier de 4 mois.

Un récent amendement de la commission des affaires économiques a fait ressurgir cette idée de mesure lors de la réception du texte par l'Assemblée Nationale. Le 29 septembre 2016, cette dernière a adopté le projet de loi SAPIN II, en nouvelle lecture et a rétabli les principales dispositions adoptées en première lecture et supprimées par le Sénat. Le texte, de nouveau transmis au Sénat le 30 septembre, devrait être définitivement adopté sous peu par l'Assemblée Nationale.

Lors de l'adoption du 29 septembre 2016, plusieurs textes du titre III du livre VII du Code de la consommation ont vu leur rédaction modifiée. Ainsi, entre autres changements, l'article L. 732-4 se trouve simplement abrogé et l'article L. 732-1 bénéficie d'une nouvelle rédaction à savoir : « Si l'examen de la demande de traitement de la situation de surendettement fait apparaître que le débiteur se trouve dans la situation définie au premier alinéa de l'article L. 724-1, et que le débiteur est propriétaire d'un bien immobilier, la commission s'efforce de concilier les parties en vue de l'élaboration d'un plan conventionnel de redressement approuvé par le débiteur et ses principaux créanciers ».

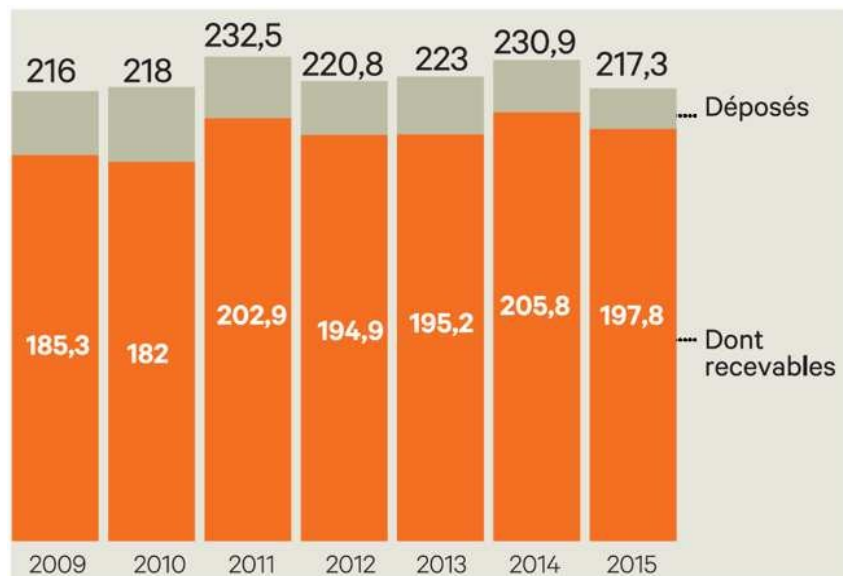
Les réformes en la matière ne finissent donc pas de fleurir puisque la réforme du Code de la consommation n'est entrée en vigueur que depuis le 1^{er} juillet 2016, et l'on retouche déjà des articles, tout en prévoyant de nouvelles mesures.

ANNEXES

Annexe 1 : Evolution du surendettement de 2009 à 2015

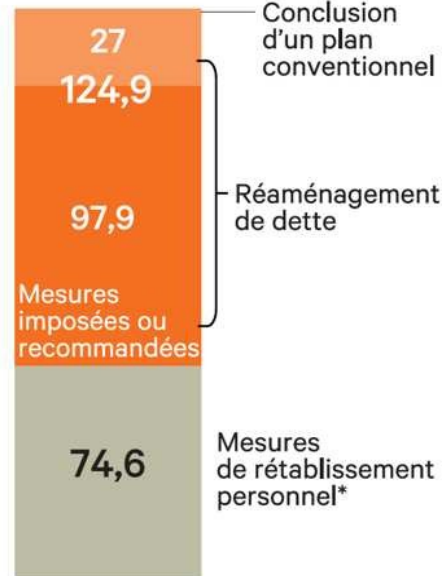
Le surendettement en recul

Nombre de dossiers de surendettement, en milliers



L'orientation des dossiers

En milliers, en 2015



* effacement de dette ou liquidation judiciaire

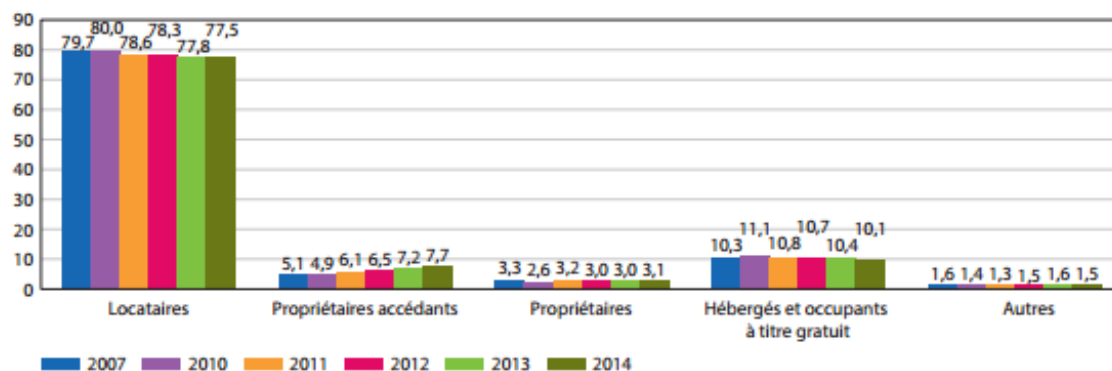
« LES ÉCHOS » / SOURCE : BANQUE DE FRANCE

Annexe 2 : Evolution du surendettement au regard du logement

Graphique 8

Évolution de la situation au regard du logement ^{a)}

(en %)



a) La catégorie « Autres » comprend les personnes résidant en maisons de retraite ou spécialisées, ainsi que les personnes sans domicile fixe.

Lecture : En 2014, 77,5 % des surendettés sont locataires.

Source : Banque de France.

BIBLIOGRAPHIE

I/ CODES

- P. ANCEL, P. GUIOMARD, X. HENRY, A. TISSERAND-MARTIN, G. VENANDET et G. WIEDERKEHR, Code civil, Dalloz, 2016
- L. LEVENEUR, Code de la consommation, LexisNexis, 2016
- E. CHEVRIER, P. PISONI et N. RONTCHEVSKY, Code de commerce, Dalloz, 2016

II/ DOCTRINE

- J. ATTARD, « Crédits immobiliers aux particuliers : analyse de la solvabilité de l'emprunteur », *Petites affiches*, 09/09/2016, n° 180-181, p. 6
- A. DURANCE, « Le logement en 2016 : situation et budget alloué », *AJDI*, 2016, p. 255
- H. HEUGAS-DARRASPEN (Œuvre collective sous la direction de Philippe Malinvaud), « Financement des particuliers : dispositions communes aux crédits pour le logement », *Dalloz Action Droit de la construction*, 2013
- P. LANCEREAU, « La loi sur le surendettement des particuliers et les dettes immobilières », *RDI*, 1990, p. 175
- J. LASERRE CAPDEVILLE, « Le renforcement des obligations de formation des prêteurs, des intermédiaires de crédit et des IOBSP suite à la réforme du crédit immobilier », *Petites affiches*, 24/08/16, n°168-169, p. 5
- P. LEBATTEUX et D. SIZAIRE, « Surendettement - Copropriété – Difficultés », *Gazette du Palais*, 2000, n°258, p. 28
- V. LEGRAND, « Le nouveau droit du crédit immobilier : enfin la consécration d'un crédit responsable ? », *Petites affiches* – 22/04/2016, n° 81, p. 7
- S. REBBOH, « La saisie immobilier et le surendettement », *Gazette du Palais*, 19/01/2002, n°19, p.4
- « Précisions sur les modalités d'acceptation de l'offre de prêt et les obligations de la banque », *Flash Defrénois*, 27/06/16, n°25

III/ SOURCES LÉGISLATIVES

- Loi du 13 juillet 1979 – Loi n°79-796 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier
- Loi du 31 décembre 1989 – Loi n°89-1010 concernant la prévention et le règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles
- Question écrite 34962 – Journal Officiel Assemblée Nationale, 4 mars 1991
- Loi du 29 juillet 1998 - Loi n°98-657 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions
- Loi du 1^{er} août 2003 – Loi n°2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- Loi du 1^{er} juillet 2010 – Loi n° 2010-737 réformant le crédit à la consommation
- Ordonnance du 25 mars 2016 - Ordonnance n° 2016-351 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage d'habitation

IV/ SITES INTERNET

- <http://www2.assemblee-nationale.fr> – Seconde session extraordinaire de 2015-2016 – 29 septembre 2016
- <https://www.banque-france.fr/> - Le surendettement des ménages – Enquête typologique 2014
- <https://www.courdecassation.fr> – Etude : Les discriminations dans la jurisprudence de la Cour de Cassation – Devoir de mise en garde
- <https://www.legifrance.gouv.fr/> - Code de la consommation
- <http://www.senat.fr/> - Travaux parlementaires en cours – Surendettement

PLAN DÉTAILLÉ

INTRODUCTION	2
PARTIE I – LA PRÉVENTION DU SURENDETTEMENT IMMOBILIER A L'AIDE DE DIFFÉRENTS OUTILS	7
<u>Chapitre I</u> : Des mesures préventives générales	9
Section 1 : Un encadrement marqué de l'offre de prêt	9
§1 – L'offre de prêt	9
§2 – La publicité dans le cadre d'une offre de prêt	12
Section 2 : Le cautionnement : la garantie nécessaire du débiteur	13
§1 – L'analyse de la caution	14
§2 – L'information de la caution	16
<u>Chapitre II</u> : Les obligations de l'établissement de crédit envers le débiteur principal	19
Section 1 : L'analyse de la situation du débiteur	19
§1 – L'appréciation de la solvabilité du débiteur	19
§2 – La vérification de l'adaptation de la garantie à la situation du débiteur	22
Section 2 : Un devoir de mise en garde pesant sur le prêteur	24
§1 – Un emprunteur profane ou averti	5
§2 – La mise en œuvre du devoir de mise en garde	27
PARTIE II – LE TRAITEMENT DU SURENDETTEMENT IMMOBILIER	31
<u>Chapitre I</u> : La saisine de la commission en vue de l'adoption d'une solution amiable	33
Section 1 : La saisine de la commission par le débiteur	33
§1 – La situation du surendetté éligible	33
§2 – L'étude du dossier par la commission de surendettement	36
Section 2 : Le plan conventionnel de règlement des dettes	39
§1 – La mise en place du plan conventionnel	39
§2 – Les conséquences de l'exécution du plan conventionnel	42

<u>Chapitre II</u> : Des solutions à l'échec de la procédure amiable	46
Section I : Les mesures prises par la commission	46
§1 – Les mesures recommandées	46
§2 – Les mesures imposées par la commission de surendettement	49
Section 2 : La procédure de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire	52
§1 – Du dépôt de dossier de surendettement vers un rétablissement personnel	52
§2 – La mise en œuvre de la procédure avec liquidation judiciaire	56
CONCLUSION	58
ANNEXES	62
BIBLIOGRAPHIE	64
PLAN DÉTAILLÉ	66