

MARS 2012



# CLIN D'OEIL

**Toute l'information sur le logement**

Conseils gratuits

*Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : [www.adil81.org](http://www.adil81.org)*

# Le surendettement

## Quelques définitions

**DÉBITEUR** : personne qui doit quelque chose à une autre, le débiteur est celui qui doit de l'argent au créancier.

**CRÉANCIER** : personne qui possède un droit, sur une autre. Le créancier est celui à qui le débiteur doit de l'argent.

**PASSIF** : élément du patrimoine ayant une valeur économique négative, c'est-à-dire une obligation à l'égard d'un tiers.

**ACTIF** : élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive.

**CAUTION** : personne qui se porte garante de la bonne exécution d'un contrat pour une autre, et qui, en cas de défaillance, doit intervenir à la place de la personne « garantie ».

**PROCÉDURE DE RÉTABLISSEMENT PERSONNEL** : ouverte au débiteur dont la situation est irrémédiablement compromise et qui ne peut trouver de solution à sa situation de surendettement.

**FICP** : (Fichier National des Incidents de Remboursement des Crédits aux Particuliers) il centralise les incidents de paiement liés aux crédits accordés aux personnes physiques pour des besoins non professionnels et recense les informations sur les personnes dans le cadre d'une procédure de surendettement et de rétablissement personnel.

**JUGE DE L'EXÉCUTION (JEX)** : il tranche sur les difficultés survenues lors de l'exécution d'une décision de justice en matière civile. Le JEX est soit le président du tribunal d'instance ou du tribunal de grande instance.

## Qui peut bénéficier d'une procédure de surendettement ?

- les personnes physiques de bonne foi, y compris les étrangers résidant en France ;
- les personnes résidant temporairement à l'étranger qui ont leur résidence principale en France ;
- les français résidant à l'étranger, surendettés par des dettes contractées auprès de créanciers établis en France ;
- les anciens commerçants, artisans ou agriculteurs redevables uniquement de dettes personnelles ;
- certains auxiliaires de commerce (V.R.P, agents commerciaux ...);
- un conjoint salarié, pour son endettement personnel, même si l'autre conjoint est exclu de la procédure en raison de son statut professionnel ;
- une personne physique dont le surendettement résulte essentiellement de l'engagement pris de s'acquitter solidairement des dettes ou de se porter caution d'un entrepreneur ou d'une société.

## NE SONT PAS ÉLIGIBLES :

- **Les professionnels** relevant des procédures collectives du Code de commerce (agriculteurs, commerçants, artisans, professionnels indépendants, professionnels libéraux...).
- **Les personnes morales** : sociétés commerciales ou civiles, associations ...
- **Les débiteurs de mauvaise foi.**

Pour éviter les comportements frauduleux, la bonne foi est une condition essentielle de la recevabilité du dossier de surendettement. La personne de bonne foi est celle qui n'a pas consciemment et volontairement contracté des dettes pour vivre au dessus de ses moyens ou qui a voulu se soustraire à ses engagements par le biais du surendettement.

La bonne foi est toujours présumée, il appartient donc au créancier d'apporter la preuve de la mauvaise foi. L'absence de bonne foi est appréciée souverainement par les juges du fond.

## CARCTÉRISTIQUES DES SITUATIONS DE SURENDETTEMENT :

### Impossibilité de faire face à l'ensemble des dettes non professionnelles

Le débiteur est éligible à une procédure devant la commission de surendettement lorsqu'il se trouve dans l'impossibilité manifeste de faire face à l'ensemble de ses dettes non professionnelles, exigibles ou à échoir et/ou à l'engagement de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur ou d'une société.

L'importance de l'endettement doit être telle qu'il est impossible pour le débiteur d'y faire face. Il n'existe aucun seuil prédéfini pour être ou ne pas être surendetté. Cela dépend d'une appréciation d'ensemble de la situation personnelle, familiale, professionnelle et patrimoniale de la personne endettée.

### Niveau des ressources

La faiblesse des ressources du débiteur ne peut en aucun cas justifier un rejet du dossier soumis à la commission.

De même, le niveau des revenus des personnes saisissant la commission ne peut en aucun cas justifier une irrecevabilité, ni le fait d'être propriétaire occupant de sa résidence principale.

Par dette, il faut entendre tous les engagements souscrits par le débiteur vis-à-vis d'un créancier.

Dès lors, un dossier pour lequel le surendettement n'est généré que par des arriérés de charges courantes (loyer, factures impayées, etc ...) est recevable. Une seule dette si elle est importante peut caractériser un surendettement. Il est important que tous les créanciers soient mentionnés. En effet ceux qui ne seraient pas inclus dans le dossier pourraient continuer les procédures contre le débiteur.

## CAS DE DÉCHÉANCE DE LA PROCÉDURE PRONONCÉE PAR LA COMMISSION OU PAR LE JEX POUR :

- la personne qui a sciemment fait de fausses déclarations ou dissimule, tout ou partie de ses biens,
- la personne qui, sans l'accord des créanciers, de la commission ou du juge, aggrave son endettement en souscrivant de nouveaux emprunts.

## Saisine de la commission de surendettement

La commission compétente est celle du domicile du débiteur. Elle vérifie si les conditions de recevabilité sont remplies.

### FORME ET CONTENU DE LA SAISINE

La saisine résulte d'une déclaration gratuite du débiteur adressée ou remise au secrétariat de la commission. A peine d'irrecevabilité, la demande doit :

- être signée par le débiteur ;
- préciser les nom, adresse et situation familiale ;
- fournir un état détaillé des revenus et éléments actifs (immeubles, valeurs mobilières, voitures, avec leur

valeur estimée) et passifs du patrimoine ;

- indiquer les nom et adresse des créanciers.

Le dossier comporte également un imprimé recensant les dettes fiscales non professionnelles du débiteur, rempli et signé de sa main, transmis aux services fiscaux et au Trésor.

### INFORMATION DE LA SAISINE

Une attestation mentionnant la date du dépôt du dossier est remise au débiteur ou lui est adressée par lettre simple. Elle peut être également transmise par télécopie ou par voie électronique.

### INSCRIPTION AU FICP

Dès que la commission est saisie par le débiteur, la Banque de France est informée aux fins d'inscription au FICP.

## Recevabilité

### INSTRUCTION DES DOSSIERS

L'objectif est de vérifier que le débiteur se trouve effectivement dans une situation de surendettement et de déterminer l'orientation de son dossier.

## EXAMEN DE LA RECEVABILITÉ

La commission a 3 mois pour examiner la recevabilité de la demande. Elle se prononce par une décision motivée. En cas de refus, la décision est notifiée par lettre recommandée au demandeur uniquement. En revanche, la décision de recevabilité est notifiée par lettre recommandée au demandeur, aux créanciers, aux établissements de paiement et aux établissements de crédit. Le débiteur est informé qu'il peut être entendu par la commission. La commission propose alors l'orientation vers la procédure la plus adaptée. Le taux d'intérêt applicable à tous les emprunts en cours est, pour les 3 mois suivants, celui de l'intérêt à taux légal (pour 2011 + 0,38%).

### RECOURS

La décision, peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de 15 jours à compter de sa notification, devant le JEX.

## Effets de la recevabilité du dossier

Si le débiteur locataire a fait l'objet d'une suspension du versement de l'APL, la décision de recevabilité est notifiée à la Caisse d'Allocations Familiales (CAF). Elle emporte rétablissement des droits. A réception du plan conventionnel de redressement, le versement de l'APL est maintenu sous réserve de la reprise du paiement du loyer et du respect des conditions prévues par la commission.

### CONTINUATION DES CONTRATS EN COURS

La décision déclarant la recevabilité de la demande ne peut avoir pour conséquence de permettre la résiliation des contrats en cours.

### SUSPENSION DES VOIES D'EXÉCUTION : CAS GÉNÉRAL

Depuis le 1/11/2010, dès que le dossier est jugé recevable, indépendamment de son orientation, les procédures d'exécution sont automatiquement suspendues.

Les créanciers ne peuvent engager ou continuer une procédure de recouvrement forcé à l'encontre du débiteur, postérieurement à l'ouverture de la procédure.

La suspension ne peut excéder 1 an et cesse dès que la décision de la commission est rendue exécutoire à l'égard des créanciers.

Pendant la suspension, il est interdit au débiteur de faire tout acte qui aggraverait son insolvabilité :

- payer, en tout ou partie, une créance autre qu'alimentaire ;
- désintéresser les cautions qui acquitteraient des créances nées antérieurement à la suspension ou à l'interdiction ;
- faire un acte de disposition étranger à la gestion normale du patrimoine.

## Orientation du dossier

La commission se prononce sur l'orientation du dossier :

- soit elle considère qu'aucune solution financière n'est possible, le dossier est alors adressé au JEX aux fins d'ouverture d'une PRP ;
- soit elle considère qu'un réaménagement des dettes est envisageable. Elle traite le dossier en mettant en œuvre les mesures classiques de traitement du surendettement.

La décision est motivée, notifiée au débiteur et aux créanciers par lettre recommandée avec AR, elle peut faire l'objet d'un recours, dans les 15 jours suivants sa notification.

## RÔLE DE LA COMMISSION DE SURENDETTEMENT

### Conciliation : conclusion d'un plan conventionnel de redressement

Dans un premier temps et si la situation du débiteur le permet, la commission tente de concilier les parties en vue de l'élaboration d'un plan conventionnel de redressement.

#### Contenu et durée du plan

Le plan conventionnel approuvé par le débiteur et les créanciers est négocié et établi par la commission. Il propose des mesures visant à rétablir la situation financière de la personne surendettée en allégeant sa dette. Sa durée ne peut excéder 8 ans (sauf exceptions pour les prêts consentis pour l'achat de la résidence principale). Il peut comporter des mesures de report, rééchelonnement, remise, réduction ou suppression de taux d'intérêt, consolidation, création ou substitution de garantie et remises de dettes. Il est daté et signé par les parties et le président de la commission, et leur est envoyé. Le plan de redressement prévoit les modalités de son exécution.

#### Détermination du «reste à vivre»

La commission doit déterminer le montant des remboursements exigés du débiteur, elle calcule son «reste-à-vivre» qui ne peut être inférieur au montant forfaitaire perçu dans le cadre du revenu de solidarité active (RSA socle). Le «reste à vivre» intègre les dépenses de logement, d'électricité, de gaz, de chauffage, d'eau, de nourriture, de scolarité, de santé, de garde, de déplacement professionnel.

Le montant des remboursements est fixé dans la limite d'une somme calculée par référence à la quotité saisissable du salaire appliquée à l'ensemble des revenus du débiteur.

### Non respect du plan par le débiteur

En cas de non respect du plan, celui-ci est caduc de plein droit 15 jours après une mise en demeure restée infructueuse, adressée au débiteur qui doit s'exécuter.

La caducité s'opère de plein droit, sans qu'il y ait lieu à appréciation judiciaire, et à l'égard de tous les créanciers, du fait du caractère collectif et global du plan et de l'interdépendance de ses clauses. En conséquence, chaque créancier peut reprendre les procédures individuelles d'exécution.

### Echec dans l'élaboration du plan

Lorsque la commission constate qu'il est impossible de recueillir l'accord des intéressés sur un plan conventionnel, elle le notifie au débiteur par lettre recommandée avec AR (LRAR) et aux créanciers par lettre simple.

Le débiteur peut, dans les 15 jours saisir la commission afin qu'elle impose ou recommande des mesures. La commission avertit les créanciers de la demande par LRAR en indiquant qu'ils ont 15 jours pour présenter leurs observations. A tout moment pendant le plan, le débiteur peut demander le bénéfice d'une PRP s'il estime que sa situation est irrémédiablement compromise.

### Echec de la conciliation :

#### Mesures imposées par la commission

La commission peut décider de certaines mesures sans qu'une homologation par le juge ne soit nécessaire pour être rendues exécutoires. La durée d'application maximale est de 8 ans.

#### Rééchelonnement

La commission peut imposer le rééchelonnement du paiement des dettes de toute nature, y compris, en différant le paiement d'une partie d'entre elles sur une durée inférieure à 8 ans.

#### Réduction des intérêts / imputation des paiements sur le capital

La commission peut décider que les paiements seront imputés en priorité sur le capital, et/ou prescrire que les sommes correspondant aux échéances porteront intérêt à un taux réduit.

#### Moratoire

La commission peut suspendre l'exigibilité des créances autres qu'alimentaires et des intérêts dus à ce titre pour une durée maximale de 2 ans.

Un mois avant l'échéance de la suspension, la commission réexamine le dossier et élabore des mesures imposées ou recommandées.

#### Effacement des dettes

Les dettes de sécurité sociale ou fiscales peuvent faire l'objet d'un effacement. En revanche, les dettes alimentaires, réparations pécuniaires ou amendes pénales et dettes dont le prix a été payé au lieu et place du débiteur par la caution, ne peuvent faire l'objet d'aucun effacement.

#### Recommandations de la commission

En cas d'impossibilité de conclure un plan conventionnel, la commission peut recommander des mesures. Le juge devra leur conférer force exécutoire car elles constituent des atteintes importantes aux droits des créanciers.

#### Vente forcée ou amiable du logement du débiteur

En cas de vente forcée du logement principal du débiteur, grevé d'une inscription, bénéficiant à un établissement de crédit, ayant fourni les sommes nécessaires à son acquisition, la commission peut recommander la réduction du montant de la fraction des prêts immobiliers restant due après la vente (après imputation du prix de vente sur le capital restant dû).

#### Effacement partiel des créances combiné avec les mesures imposées par la commission

La commission peut recommander un effacement partiel des créances, tout en imposant le rééchelonnement ou le report de la part non effacée.

### Ordre de priorité des dettes

Les créances des bailleurs sont réglées prioritairement par rapport aux créances correspondant à des prêts bancaires ou des crédits consommation. La commission a un large pouvoir d'appréciation pour décider de l'ordre de paiement des autres dettes. Elle est incitée à accorder une attention toute particulière aux crédits finançant l'acquisition de la résidence principale, dans la perspective de proposer des solutions permettant d'éviter la vente du logement familial.

### CONTESTATION DES MESURES IMPOSÉES OU RECOMMANDÉES

Le débiteur ou les créanciers peuvent contester, devant le JEX, les mesures imposées ou recommandées dans les 15 jours suivant leur notification. Le juge établit alors lui-même les mesures qui s'imposent aux parties.

## Mesures d'accompagnement social

A tout moment de la procédure, si la situation du débiteur l'exige, la commission peut l'inviter à solliciter une mesure d'aide ou d'action sociale (programme d'éducation budgétaire, mesure d'accompagnement social personnalisé - MASP). La MASP, est un contrat conclu entre le débiteur et le département par le biais d'un travailleur social, comportant des engagements réciproques, une aide à la gestion des prestations sociales et un accompagnement social individualisé. Le bénéficiaire peut autoriser le département à percevoir et gérer pour son compte tout ou partie des prestations sociales, en les affectant en priorité au paiement du loyer et des charges locatives.

## Les procédures de rétablissement personnel - PRP

La PRP est ouverte au débiteur dont la situation est irrémédiablement compromise. Depuis le 1/11/2010, on distingue deux procédures de rétablissement personnel : l'une, préexistante, **AVEC LIQUIDATION JUDICIAIRE DES BIENS** du débiteur devant le JEX, l'autre, **SANS LIQUIDATION** devant la commission.

### DISPOSITIONS COMMUNES

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA PRP

La bonne foi du débiteur est une condition d'ouverture de la PRP. Ce dernier doit établir qu'il se trouve dans une situation irrémédiablement compromise et que les mesures classiques de surendettement ne lui permettent pas de traiter ses difficultés financières.

#### REMISE DES DETTES FISCALES

En cas de mise en œuvre d'une PRP, les majorations, frais de poursuites et pénalités fiscales encourus en matière d'impôts directs dus à la date du jugement d'ouverture sont remis.

### RÉTABLISSEMENT PERSONNEL AVEC LIQUIDATION JUDICIAIRE DEVANT JEX

La commission peut recommander un rétablissement personnel avec liquidation quand :

- le débiteur possède d'autres biens que des biens meublants nécessaires à la vie courante et des biens non professionnels indispensables à l'exercice de son activité professionnelle,
- son actif n'est pas constitué uniquement de biens dépourvus de valeur marchande ou dont les frais de vente seraient manifestement disproportionnés au regard de leur valeur vénale.

#### SAISINE DU JEX

La PRP avec liquidation judiciaire est engagée devant le JEX du lieu du domicile du débiteur. Il peut être saisi par :

- la commission avec l'accord du débiteur. Le dossier est adressé au greffe du juge par lettre simple, avec la décision d'orientation de la commission et l'accord écrit du débiteur.
- D'office par le juge saisi d'un recours contre une décision relative à l'orientation du dossier par la commission, d'une demande de vérification de créances, d'une contestation des mesures imposées ou recommandées.
- Si, en cours d'exécution d'un plan conventionnel, des mesures imposées ou recommandées, il apparaît que la situation du débiteur devient irrémédiablement compromise, le débiteur peut saisir la commission afin de bénéficier d'une PRP.

Après avoir constaté les conditions de recevabilité, la commission recommande un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire ou saisit le JEX aux fins d'ouverture d'une PRP avec liquidation judiciaire. Elle peut demander au juge de suspendre les mesures d'expulsion du logement du locataire.

#### JUGEMENT D'OUVERTURE

Les parties sont convoquées à l'audience d'ouverture de la PRP avec liquidation judiciaire, par LRAR, 1 mois au moins avant la date de l'audience.

Après avoir vérifié toutes les conditions, le juge rend un jugement d'ouverture marquant le début de la PRP.

Le jugement est notifié aux parties, le mandataire (ou le greffe) se charge de la publication au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales d'un avis du jugement.

#### Conséquences du jugement d'ouverture

##### Etat des créances

A compter de la publication du jugement, les créanciers ont 2 mois pour déclarer leurs créances au mandataire, au greffe du JEX, par LRAR. Un bilan de la situation économique et sociale du débiteur est réalisé par le mandataire ou le greffe. Il est adressé au débiteur et aux créanciers. Ils sont convoqués à une 2<sup>ème</sup> audience et peuvent adresser leurs éventuelles contestations 15 jours avant l'audience.

##### Suspension des procédures d'exécution

Le jugement d'ouverture entraîne, jusqu'au jugement de clôture, la suspension et l'interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur ainsi que des cessions de rémunération. Il entraîne la suspension des mesures d'expulsion du logement du débiteur, à l'exception de celles rendues en matière de saisie immobilière. La commission peut demander au juge de suspendre les mesures d'expulsion du logement du débiteur. La suspension et l'interdiction sont acquises jusqu'à l'homologation par le juge de la recommandation ou jusqu'au jugement d'ouverture d'une PRP avec liquidation judiciaire pour 1 an maximum.

## **JUGEMENT DE LA LIQUIDATION**

A ce stade, et à titre exceptionnel, le juge peut, s'il estime que la liquidation peut être évitée, établir un plan dont il fixe la durée, sans qu'elle puisse être supérieure à 8 ans, comportant les mesures que la commission de surendettement est appelée à recommander pour le traitement traditionnel des situations de surendettement. Dans tous les autres cas, le juge, après avoir statué sur les éventuelles contestations de créances, et au vu du rapport du mandataire, prononce la liquidation judiciaire du

patrimoine personnel du débiteur. Les biens meubles nécessaires à la vie courante (tels que tables, lits, cuisinière, etc...) et les biens non professionnels indispensables à l'exercice de l'activité professionnelle, sans lesquels le débiteur ne pourrait poursuivre son activité, sont exclus du patrimoine objet de la liquidation. Une fois la liquidation prononcée, le débiteur ne peut plus disposer de ses biens.

## **MISSION DU LIQUIDATEUR**

Le juge désigne un liquidateur qui a un an pour vendre les biens du débiteur (vente amiable ou forcée), y compris le logement s'il en est propriétaire. S'il doit recourir à la vente forcée, la procédure classique de saisie immobilière s'applique.

- soit après le dépôt du rapport du liquidateur lorsqu'il apparaît que l'actif réalisé est insuffisant à désintéresser les créanciers.

Le juge peut ouvrir et clôturer la PRP avec liquidation judiciaire pour insuffisance d'actif par un même jugement. La clôture entraîne l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur.

## **CLÔTURE DE LA PROCÉDURE**

La clôture de la procédure peut être prononcée pour extinction du passif, mais le plus souvent, elle le sera pour insuffisance d'actifs. Le jugement de clôture pour insuffisance d'actifs peut être prononcé :

- soit à l'issue de l'audience suivant le dépôt de l'état des créances lorsque le débiteur ne dispose d'aucun actif réalisable ;

## **ADOPTION D'UN PLAN DE REDRESSEMENT**

Afin d'éviter la clôture de la PRP, le JEX peut, exceptionnellement, si la liquidation judiciaire peut être évitée, établir, sur proposition du mandataire, un plan comportant les mesures imposées ou recommandées par la commission, la durée ne peut excéder huit ans. En cas d'inexécution du plan, le juge en prononce la résolution.

## **RÉTABLISSEMENT PERSONNEL SANS LIQUIDATION JUDICIAIRE DEVANT LA COMMISSION**

Ce nouveau cas de rétablissement simplifie la procédure, c'est le plus fréquent en pratique. La commission peut recommander un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire lorsque :

- le débiteur ne possède que des biens meubles nécessaires à la vie courante et des biens non professionnels indispensables à l'exercice de son activité professionnelle ;
- ou son actif n'est constitué que de biens dépourvus de valeur marchande ou dont les frais de vente seraient manifestement disproportionnés au regard de leur valeur.

Le débiteur peut saisir la commission afin de bénéficier d'une PRP sans liquidation judiciaire, si, en cours d'exécution d'un plan conventionnel, de mesures imposées ou recommandées, il apparaît que sa situation devient irrémédiablement compromise.

Les parties sont informées, par LRAR, de cette recommandation.

Il est toujours possible de contester auprès du JEX dans les 15 jours de la notification la recommandation de la commission. Avant de statuer, le juge peut faire publier un appel aux créanciers, et vérifier, la validité des créances, s'assurer que le débiteur se trouve bien dans une situation irrémédiablement compromise et prescrire toute mesure d'instruction utile.

En l'absence de contestation dans les 15 jours, le juge se prononce par ordonnance :

- il peut renvoyer le dossier à la commission s'il constate que la situation du débiteur n'est pas irrémédiablement compromise ;
- ouvrir, avec l'accord du débiteur, une PRP avec liquidation judiciaire s'il constate que le débiteur est propriétaire de biens ayant une certaine valeur ;
- prononcer un rétablissement personnel sans liquidation judiciaire.

## **EFFETS DU RÉTABLISSEMENT PERSONNEL SANS LIQUIDATION JUDICIAIRE**

Le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire conduit à l'effacement des dettes non professionnelles du débiteur. L'effacement des dettes concerne alors :

- les dettes non professionnelles,
- les dettes résultant de l'engagement que le débiteur a donné de cautionner ou d'acquitter solidairement la dette d'un entrepreneur individuel ou d'une société.

Trois catégories de dettes échappent à l'effacement : les dettes alimentaires, celles résultant d'un prêt sur gage et celles dont le prix a été payé en lieu et place du débiteur par la caution, personne physique.

## **Le surendettement dans les relations bailleur/locataire**

### **CAS DU LOCATAIRE EN SURENDETTEMENT, AVEC UNE DETTE DE LOYER**

**Paiement du loyer** : dès lors que le dossier est déclaré recevable, toutes les procédures de recouvrement sont suspendues. Ainsi, et tant que rien n'a été décidé par la commission, les procédures d'exécution forcées sont suspendues : le bailleur ne peut pas engager de saisies, ou contraindre le locataire à payer. Pour rappel, la recevabilité du dossier comporte également le rétablissement des droits aux AL.

Parallèlement, il est interdit au locataire de payer ses loyers dus avant l'ouverture de la procédure, le bailleur ne peut plus donc, à partir de cet instant, tenter ou poursuivre une action en paiement du loyer, à compter de la décision de recevabilité. En revanche, rien a priori n'interdit au bailleur de rechercher un titre, à savoir une décision de justice, condamnant le locataire à régler ses dettes, voire à résilier le bail.

Dans ce cadre, en principe, le bailleur délivre au locataire un commandement de payer, visant la résiliation du bail. Si la décision de recevabilité intervient avant l'acquisition de la résolution du bail, cela paralyse l'action du bailleur ; si en revanche la décision de recevabilité intervient une fois la résolution du bail acquise en justice, l'expulsion, si elle est suspendue, peut avoir lieu.

Dans le cadre d'une procédure engagée par le bailleur au titre de la mise en jeu d'une clause visant la résiliation du bail, et si le locataire a engagé une procédure de surendettement, les parties ont tout intérêt devant le juge d'instance, à harmoniser les délais de paiement, et inversement la commission de surendettement devra être informée de la décision du juge d'instance, de l'octroi de délais.

Enfin, et même lorsque la dette a fait l'objet d'un effacement total, le bailleur peut toujours agir devant le tribunal d'instance afin que le bail soit résilié pour manquement du locataire à ses obligations contractuelles. L'expulsion, une fois la résiliation du bail obtenue, pourrait être suspendue, mais pas au-delà d'un an.

### **L'expulsion du logement**

Jusqu'en novembre 2010, il était constant que seules les procédures de recouvrement des sommes d'argent pouvaient valablement être suspendus.

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2010, dès que le dossier est jugé recevable, la commission peut demander au JEX de suspendre les mesures d'expulsion du logement du débiteur.

Cette mesure n'est accordée que si la situation du débiteur l'exige (pouvoir d'appréciation du juge). Il est donc important pour le locataire d'informer la commission de l'état d'avancement de la procédure d'expulsion, pour que la commission puisse valablement saisir le juge.

Quand le JEX décide de suspendre les mesures d'expulsion engagées, la durée maximum de cette suspension est de 1 an, et au moins jusqu'à l'adoption du plan ou jusqu'au jugement d'ouverture d'une PRP.

### **QUID DU DÉPÔT DE GARANTIE ?**

**En cas de plan d'apurement** : la Banque de France considère que le bailleur peut se servir du dépôt de garantie même si en application du plan, il ne pourrait prétendre qu'à la somme telle que prévue par le rééchelonnement, surtout si le plan d'apurement ne prévoit pas le règlement total de la dette.

Dans le cas contraire, il convient de procéder à une régularisation comptable : ce qui est réglé par le dépôt de garantie ne sera plus dû par le débiteur. Toutefois, il peut être plus prudent pour le bailleur d'accepter le plan prévoyant qu'il soit réétudié au moment de la fin de la location, en fonction ce que le bailleur pourra retenir sur le dépôt de garantie au titre des impayés de loyer ou des éventuelles dégradations locatives. Car si le bailleur accepte le plan « tel quel », on peut penser que l'exigibilité des sommes serait alors différée et que cela pourrait empêcher de retenir sur le dépôt des sommes dues au titre des impayés de loyer dont il a accepté le paiement échelonné.

**En cas de PRP** : les dettes sont effacées. Concernant la restitution ou non du dépôt de garantie, il convient de vérifier si, au moment du calcul de la dette, a été prise en compte ou non le montant du dépôt de garantie. Si le bailleur n'a pas déduit le montant du dépôt de garantie et que la dette est effacée; il devrait normalement rendre le dépôt au locataire. Toutefois, il appartient aux juges d'interpréter souverainement les faits, ainsi le bailleur pourrait-il être autorisé par le juge à conserver le dépôt de garantie au titre de dédommagement. Mais à l'heure actuelle aucune décision de justice n'a été rendu sur ce sujet.

## Cas du propriétaire surendetté

Le juge peut, à la demande du débiteur, interrompre les procédures d'exécution immobilières. La suspension des procédures de saisies immobilières obéit à des conditions particulières. Son régime diffère suivant le moment où elle est demandée (avant ou après le jugement d'ouverture).

- ⇒ Si la demande de suspension est introduite avant le jugement d'orientation, la demande du débiteur tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière suit les formes et les conditions de la procédure de droit commun : le juge ne peut suspendre la procédure que « si la situation du débiteur l'exige » et seulement en cas d'urgence quand la demande est présentée par le débiteur ou l'un des membres habilités de la commission de surendettement.
- ⇒ Si la demande de suspension est introduite après le jugement d'orientation ordonnant la vente aux enchères publiques et fixant une date pour procéder à l'adjudication publique, la vente ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement. Lorsqu'en cas de saisie immobilière la date d'adjudication a été fixée, la commission peut, pour causes graves et dûment justifiées, saisir le juge d'une demande de remise de l'adjudication.

Dès l'instant où le débiteur a reçu l'assignation aux fins de comparaître à l'audience d'orientation, la commission peut, si elle l'estime opportun, saisir le JEX qui connaît de la saisie immobilière d'une demande de remise de la vente.

Ensuite, en conjuguant les mesures de rééchelonnement ou de report du paiement des dettes sur 8 ans avec la déduction du taux des intérêts, la commission peut permettre à des emprunteurs de faire face au remboursement d'emprunts immobiliers dont les échéances dépassent leur capacité de remboursement, s'ils disposent d'une capacité de remboursement.

**Déclaration de surendettement formulaire CERFA n° 13594\*01** (<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R17094.xhtml>)

**Commissions de surendettement dans le Tarn :**

**BANQUE DE FRANCE**  
Succursale  
17 Rue Dominique de Florence  
CS 25024  
81028 ALBI CEDEX 9  
☎ 05 63 49 49 70

**BANQUE DE FRANCE**  
Antenne économique  
1 Avenue Emilie de Villeneuve  
BP. 90231  
81102 CASTRES CEDEX  
☎ 05 63 72 63 00



## L'ADIL dans votre département...

<p><b>ALBI - SIÈGE SOCIAL</b> Résidence Leclerc - 3 Boulevard Lacombe - 81000 ALBI ☎ 05 63 48 73 80 - fax 05 63 48 73 81 Site : <a href="http://www.adil81.org">www.adil81.org</a> <b>du lundi au vendredi SUR RENDEZ-VOUS</b> <b>de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 (16h30 le vendredi)</b></p>		<p><b>GAILLAC</b> Mairie Bureau n° 2 40 Place Hautpoul 05.63.81.22.62 9 h à 12 h <b>le 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> vendredi</b></p>
<p><b>GRAULHET</b> CCAS - Mairie 05.63.42.85.50 9 h à 12 h <b>le 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> vendredi</b></p>	<p><b>CARMAUX</b> Immeuble Voltaire 05.63.80.22.56 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h 30 <b>le 2<sup>ème</sup> mardi</b></p>	<p><b>MAZAMET</b> Maison des associations 63 Rue des Cordes 9 h 45 à 12 h 30 et 13 h 30 à 16 h 15 <b>le 1<sup>er</sup> mercredi</b></p>
<p><b>CASTRES</b> Maison des Administrations - Place du 1<sup>er</sup> mai 9 h 30 à 12 h et de 13 h 15 à 16 h 45 <b>Les lundi, mercredi et jeudi (lun et mer sur RDV)</b>  <b>Le 1<sup>er</sup> mercredi du mois pas de</b></p>	<p><b>LAVAU</b> 3 Rue Jouxaygues (à côté de la médiathèque) 9 h 15 à 12 h <b>le 3<sup>ème</sup> lundi</b></p>	<p><b>SAINT-SULPICE</b> Centre Médico-Social - Bureau n° 11 13 h 45 à 16 h 30 <b>le 3<sup>ème</sup> lundi</b></p>