

N° 2710

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

ONZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 15 novembre 2000.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à fixer par l'Administration des Domaines la valeur vénale d'un bien faisant l'objet d'une saisie immobilière.*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRESENTEE

PAR MM. GILBERT LE BRIS, JEAN-MARC AYRAULT, YVON ABIVEN, STEPHANE ALAIZE, Mme SYLVIE ANDRIEUX-BACQUET, MM. JEAN-MARIE AUBRON, JEAN-PAUL BACQUET, JEAN-PIERRE BAEUMLER, JEAN-PIERRE BALDUYCK, JEAN-PIERRE BALLIGAND, GERARD BAPT, ALAIN BARRAU, CHRISTIAN BATAILLE, JEAN-CLAUDE BATEUX, JEAN-CLAUDE BEAUCHAUD, ANDRE BILLARDON, JEAN-PIERRE BLAZY, SERGE BLISKO, PATRICK BLOCHE, JEAN-CLAUDE BOIS, DANIEL BOISSERIE, MAXIME BONO, AUGUSTIN BONREPAUX, ANDRE BOREL, JEAN-CLAUDE BOULARD, DIDIER BOULAUD, PIERRE BOURGUIGNON, CHRISTIAN BOURQUIN, Mme DANIELLE BOUSQUET, MM. JEAN-PIERRE BRAINE, PIERRE BRANA, JEAN-PAUL BRET, FRANÇOIS BROTTES, VINCENT BURRONI, MARCEL CABIDDU, ALAIN CACHEUX, ANDRE CAPET, Mme ODETTE CASANOVA, MM. LAURENT CATHALA, BERNARD CAZENEUVE, GUY-MICHEL CHAUVEAU, DANIEL CHEVALLIER, DIDIER CHOUAT, Mme MARIE-FRANÇOISE CLERGEAU, M. PIERRE COHEN, Mme MONIQUE COLLANGE, MM. FRANÇOIS CUILLANDRE, JACKY DARNE, CAMILLE DARSIERES, MICHEL DASSEUX, YVES DAUGE, Mme MARTINE DAVID, MM. PHILIPPE DECAUDIN, MARCEL DEHOUX, JEAN DELOBEL, JEAN-JACQUES DENIS, BERNARD DEROSIER, CLAUDE DESBONS, MICHEL DESTOT, PAUL DHAILLE, MARC DOLEZ, FRANÇOIS DOSE, JULIEN DRAY, PIERRE DUCOUT, JEAN-PIERRE DUFAU, JEAN-LOUIS DUMONT, DOMINIQUE DUPILET, JEAN-PAUL DUPRE, YVES DURAND, JEAN-PAUL DURIEUX, CLAUDE ÉVIN, ALAIN FABRE-PUJOL, ALBERT FACON, Mme NICOLE FEIDT, MM. JEAN-JACQUES FILLEUL, JACQUES FLOCH, PIERRE FORGUES, JEAN-LOUIS FOUSSERET, MICHEL FRANÇAIX, MICHEL FROMET, GERARD FUCHS, ROBERT GAIA, ROLAND GARRIGUES, JEAN-YVES GATEAUD, JEAN GAUBERT, Mme CATHERINE GENISSON, MM. ANDRE GODIN, ALAIN GOURIOU, GERARD GOUZES, BERNARD GRASSET, Mmes ODETTE GRZEGRZULKA, PAULETTE GUINCHARD-KUNSTLER, M. JACQUES GUYARD, Mme CECILE HELLE, MM. EDMOND HERVÉ, JEAN-LOUIS IDIART, Mme FRANÇOISE IMBERT, MM. SERGE JANQUIN, JEAN-NOËL KERDRAON, BERTRAND KERN, JEAN-PIERRE KUCHEIDA, ANDRE LABARRÈRE, Mme CONCHITA LACUEY, MM. JEROME LAMBERT, FRANÇOIS LAMY, JEAN LAUNAY, Mmes JACQUELINE LAZARD, CHRISTINE LAZERGES, MM. ANDRE LEBRUN, JEAN-YVES LE DEAUT, Mme CLAUDINE LEDOUX, MM. JEAN LE GARREC, JEAN-MARIE LE GUEN, PATRICK LEMASLE, GEORGES LEMOINE,

BRUNO LE ROUX, JEAN-CLAUDE LEROY, Mme RAYMONDE LE TEXIER, M. MICHEL LIEBGOTT, Mme MARTINE LIGNIÈRES-CASSOU, MM. GERARD LINDEPERG, FRANÇOIS LONCLE, BERNARD MADRELLE, RENE MANGIN, DANIEL MARCOVITCH, Mme BEATRICE MARRE, MM. DIDIER MATHUS, GILBERT MAURER, GUY MENUT, ROLAND METZINGER, LOUIS MEXANDEAU, JEAN MICHEL, YVON MONTANÉ, GABRIEL MONTCHARMONT, HENRI NAYROU, Mme VERONIQUE NEIERTZ, MM. ALAIN NÉRI, JOSEPH PARRENIN, VINCENT PEILLON, JEAN-CLAUDE PEREZ, Mme GENEVIÈVE PERRIN-GAILLARD, M. FRANÇOIS PERROT, Mme CATHERINE PICARD, MM. PAUL QUILÈS, ALFRED RECOURS, Mme MARIE-LINE REYNAUD, MM. PATRICK RIMBERT, BERNARD ROMAN, YVES ROME, JOSEPH ROSSIGNOL, JEAN ROUGER, RENE ROUQUET, MICHEL SAINTE-MARIE, BERNARD SEUX, YVES TAVERNIER, GERARD TERRIER, Mme MARISOL TOURAINE, MM. DANIEL VACHEZ, ANDRE VAUCHEZ, ALAIN VIDALIES JEAN-CLAUDE VIOLLET,

et les membres du groupe socialiste (1) et apparentés (2),

Députés.

(1) *Ce groupe est composé de* : MM. Maurice Adevah-Poeuf, Stéphane Alaize, Damien Alary, Mme Sylvie Andrieux-Bacquet, MM. Jean-Marie Aubron, Jean-Marc Ayrault, Jean-Paul Bacquet, Dominique Baert, Jean-Pierre Baeumler, Jean-Pierre Balduyck, Jean-Pierre Balligand, Gérard Bapt, Alain Barrau, Jacques Bascou, Christian Bataille, Jean-Claude Bateux, Jean -Claude Beauchaud, Mme Yvette Benayoun-Nakache, MM. Henri Bertholet, Eric Besson, Jean-Louis Bianco, André Billardon, Jean-Pierre Blazy, Serge Blisko, Patrick Bloche, Jean-Marie Bockel, Jean-Claude Bois, Daniel Boisserie, Maxime Bono, Augustin Bonrepaux, André Borel, Jean-Michel Boucheron, Jean-Claude Boulard, Didier Boulaud, Pierre Bourguignon, Christian Bourquin, Mme Danielle Bousquet, MM. Jean-Pierre Braine, Pierre Brana, Jean-Paul Bret, Mme Nicole Bricq, MM. François Brottes, Vincent Burroni, Marcel Cabiddu, Alain Cacheux, Jérôme Cahuzac, Jean-Christophe Cambadélis, André Capet, Thierry Carcenac, Christophe Caresche, Mme Odette Casanova, MM. Laurent Cathala, Jean-Yves Caultet, Bernard Cazeneuve, Jean-Paul Chanteguet, Michel Charzat, Guy-Michel Chauveau, Jean-Claude Chazal, Daniel Chevallier, Didier Chouat, Alain Claeys, Mme Marie-Françoise Clergeau, MM. Jean Codognès, Pierre Cohen, François Colcombet, Mme Monique Collange, MM. François Cuillandre, Jacky Darne, Michel Dasseux, Yves Dauge, Mme Martine David, MM. Bernard Davoine, Philippe Decaudin, Marcel Dehoux, Jean Delobel, François Deluga, Jean-Jacques Denis, Mme Monique Denise, MM. Bernard Derosier, Claude Desbons, Michel Destot, Paul Dhaille, Marc Dolez, François Dosé, René Dosière, Mme Brigitte Douay, MM. Julien Dray, Tony Dreyfus, Jean-Pierre Ducout, Jean-Pierre Dufau, Jean-Louis Dumont, Mme Laurence Dumont, MM. Dominique Dupilet, Jean-Paul Dupré, Yves Durand, Jean-Paul Durieux, Philippe Duron, Henri Emmanuelli, Jean Espilondo, Michel Etievant, Claude Evin, Alain Fabre-Pujol, Albert Facon, Mme Nicole Feidt, MM. Jean-Jacques Filleul, Jacques Fleury, Jacques Floch, Pierre Forgues, Raymond Forni, Jean-Louis Fousseret, Michel Françaix, Georges Frêche, Michel Fromet, Gérard Fuchs, Robert Gaïa, Yann Galut, Roland Garrigues, Jean-Yves Gateaud, Jean Gaubert, Mme Catherine Génisson, MM. André Godin, Gaëtan Gorce, Alain Gouriou, Gérard Gouzes, Bernard Grasset, Michel Grégoire, Mmes Odette Grzegorzulka, Paulette Guinchar-Kunstler, MM. Jacques Guyard, Francis Hammel, Mme Cécile Helle, MM. Edmond Hervé, Jacques Heuclin, François Hollande, Jean-Louis Idiart, Mme Françoise Imbert, MM. Claude Jacquot, Serge Janquin, Jacky Jaulneau, Patrick Jeanne, Armand Jung, Jean-Noël Kerdraon, Bertrand Kern, Jean-Pierre Kucheida, André Labarrère, Mme Conchita Lacuey, MM. Jérôme Lambert, François Lamy, Claude Lanfranca, Jean Launay, Mmes Jacqueline Lazard, Christine Lazerges, MM. Gilbert Le Bris, André Lebrun, Jean-Yves Le Déaut, Mme Claudine Ledoux, MM. Jean-Yves Le Drian, Michel Lefait, Jean Le Garrec, Jean-Marie Le Guen, Patrick Lemasle, Georges Lemoine, Bruno Le Roux, René Leroux, Jean-Claude Leroy, Mme Raymonde Le Texier, MM. Alain Le Vern, Michel Liebgott, Mme Martine Lignières-Cassou, MM. Gérard Lindeperg, François Loncle, Bernard Madrelle, René Mangin, Jean-Pierre Marché, Daniel Marcovitch, Didier Marie, Jean-Paul Mariot, Mme Béatrice Marre, MM. Marius Masse, Didier Mathus, Gilbert Maurer, Guy Menut, Louis Mermaz, Roland Metzinger, Louis Mexandeu, Jean Michel, Didier Migaud, Mme Hélène Mignon, MM. Gilbert Mitterrand, Yvon Montané, Gabriel Montcharmont, Arnaud Montebourg, Philippe Nauche, Bernard Nayral, Henri Nayrou, Mme Véronique Neiertz, MM. Alain Néri, Michel Pajon, Joseph Parrenin, Vincent Peillon, Germinal Peiro, Jean-Claude Perez, Jean -Pierre Pernot, Mmes Marie-Françoise Pérol-Dumont, Geneviève Perrin-Gaillard, M. François Perrot, Mmes Annette Peulvast-Bergeal, Catherine Picard, MM. Paul Quilès, Alfred Recours, Gérard Revol, Mme Marie-Line Reynaud, MM. Patrick Rimbart, Jean-Claude Robert, Alain Rodet, Marcel Rogemont, Bernard Roman, Yves Rome, Gilbert Roseau, Joseph Rossignol, Mme Yvette Roudy, MM. Jean Rouger, René Rouquet, Michel Sainte-Marie, Mme Odile Saugues, MM. Bernard Seux, Patrick Sève, Henri Sicre, Michel Tamaya, MM. Yves Tavernier, Pascal Terrasse, Gérard Terrier, Mmes Marisol Touraine, Odette Trupin, MM. Joseph Tyrode, Daniel Vachez, André Vallini, André Vauchez, Michel Vauzelle, Michel Vergnier, Alain Veyret, Alain Vidalies, Jean-Claude Viollet, Philippe Vuilque, Kofi Yamgnane.

(2) MM. Yvon Aviven, Léo Andy, Alain Calmat, Jean-Claude Daniel, Camille Darsières, Christian Franqueville, Guy Malandain, Daniel Marsin, Mmes Michèle Rivasi, Christiane Taubira-Delannon.

**Saisies et sûretés.**

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le droit au logement, affirmé par la loi du 31 mai 1990, reconnu comme un objectif de valeur constitutionnelle par le Conseil constitutionnel en 1995, n'est guère toujours garanti dans le cadre de la procédure de saisie immobilière.

Or, la disposition d'un logement est une condition nécessaire à la reconnaissance sociale d'un individu, à son insertion ou sa réinsertion dans le monde du travail. Le logement, c'est pour nous tous une sécurité matérielle. La perte d'un logement consécutive à une situation de surendettement constitue indubitablement un premier pas vers l'exclusion.

La procédure de saisie immobilière a, certes, fait l'objet d'améliorations via les lois du 23 janvier 1998 et du 29 juillet 1998. Néanmoins, force est de constater, en pratique, que le dispositif existant ne permet pas toujours d'éviter les adjudications à vil prix.

La loi du 23 janvier 1998 permet ainsi au débiteur de contester devant un juge une sous-évaluation manifeste de son bien. Mais, cette faculté donnée au débiteur n'empêche pas dans tous les cas les ventes à prix anormalement bas.

En effet, même s'il y a une nouvelle mise à prix déterminée par le juge, il n'en demeure pas moins qu'en l'absence d'acquéreurs potentiels il n'y a pas non plus d'enchères. Le bien est donc remis en vente sur baisses successives du prix, sans toutefois qu'il existe des paliers minimum de baisses, de sorte qu'en définitive on en revient souvent au prix initialement fixé par le créancier.

Un tel mécanisme, en incitant les enchérisseurs, parfois d'ailleurs de concert, à attendre la diminution de la mise à prix, prive manifestement d'effet l'évaluation faite par le juge.

Il nous a ainsi été donné de constater que des pratiques de ventes de logements à des prix scandaleusement bas existaient partout en France. Le logement était ainsi parfois vendu, indépendamment de sa valeur réelle, au prix équivalent à la dette de la personne saisie. Parfois même, la totalité des dettes du débiteur ainsi spolié n'était pas couverte par le prix de la vente de son bien, alors même que la valeur du logement le permettait amplement.

Ce mécanisme, issu de la loi du 23 janvier 1998, n'est, en dépit de sa légitime ambition tendant à renforcer la protection des personnes surendettées en cas de saisie immobilière, pas satisfaisant, d'autant que les frais de consultation ou d'expertise venant s'ajouter aux frais de vente sont à la charge du débiteur. Celui-ci hésitera donc, compte tenu de sa situation, à engager une telle procédure qui n'est, en fait, pas à même de lui garantir un prix de vente décent de son bien.

La loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions comprend, pour sa part, une disposition intéressante, mais insuffisante en elle-même pour éviter les ventes à vil prix. Ainsi, elle a institué au profit des communes un droit de préemption destiné à assurer, en cas de saisie immobilière, le maintien dans les lieux de l'intéressé. Mais, les communes ne disposent pas toujours et dans tous les cas des moyens de faire jouer ce droit de préemption.

Il nous appartient donc de remédier à ces situations, inacceptables dans notre société actuelle. Il nous appartient, en effet, d'instaurer un dispositif tel qu'il ne sera plus possible à l'avenir de spolier les personnes en situation de surendettement dont le bien immobilier doit être vendu aux enchères. Il nous appartient concrètement de garantir le droit de propriété de chacun.

La présente proposition de loi a donc pour objet de conférer à l'Administration des

Domaines une compétence pour fixer, selon les conditions du marché, la valeur vénale d'un bien faisant l'objet d'une saisie immobilière.

Le montant des dettes de l'intéressé ne sera pas porté à la connaissance de l'Administration des Domaines.

Une fois le prix du bien ainsi évalué, l'adjudication de celui-ci sera impossible en deçà d'un prix inférieur de 25 % par rapport à l'évaluation des Domaines. L'instauration d'un tel seuil en deçà duquel le bien ne peut être vendu permettra d'éviter des ventes à vil prix, qui seront dès lors considérées comme des ventes dolosives.

Le commandement informe, sous peine de nullité, la personne saisie de la possibilité de demander une évaluation de son bien par l'Administration des Domaines.

Pour que le droit au logement puisse être garanti à toutes et à tous, même en cas de saisie immobilière, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, d'adopter cette proposition de loi.

## PROPOSITION DE LOI

### **Article 1er**

Le dernier alinéa de l'article 706 du code de procédure civile (ancien) est supprimé.

### **Article 2**

L'article 690 du code de procédure civile (ancien) est ainsi rédigé :

“ L'Administration des Domaines peut, sur demande du débiteur, fixer, selon les conditions du marché, la valeur vénale d'un bien faisant l'objet d'une saisie immobilière.

“ Le montant de la dette de la personne saisie n'est pas communiqué à l'Administration des Domaines.

“ L'adjudication du bien est impossible en deçà d'un prix inférieur de 25 % par rapport à l'évaluation faite par l'Administration des Domaines.

“ Le commandement informe, sous peine de nullité, le débiteur de demander auprès de l'Administration des Domaines une évaluation gratuite du bien saisi. ”

### **Article 3**

Les charges résultant de l'application de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par le relèvement des tarifs visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

2710 - Proposition de loi de M. Gilbert Le Bris visant à fixer par l'Administration des Domaines la valeur vénale d'un bien faisant l'objet d'une saisie immobilière (commission des lois).

