

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE663

présenté par

M. Houbron

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 40, insérer l'article suivant:**

L'article L. 321-1 du code des procédures civiles d'exécution est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Si le créancier est un établissement de crédit, mentionné à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier, l'acte comporte l'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de trente jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

« Pendant la durée de ce délai, le débiteur a la faculté de saisir le tribunal d'instance de son domicile pour demander l'obtention de délais complémentaires de paiement.

« L'acte comporte l'indication que le débiteur est assigné à comparaître par le ou les créanciers à une audience d'orientation devant le juge du tribunal de grande instance dans les trois mois qui suivent la publication de celui-ci au fichier immobilier. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Tout comme l'esprit du projet de loi, cet amendement se propose de rendre de la souplesse à certaines rigidités réglementaires.

Ici, l'objectif est de proposer un recentrage vers la conciliation, plutôt que le jugement, entre le propriétaire, en défaut de paiement, et le créancier qui lui a fait le prêt. Concrètement, il s'agit de faciliter l'accord d'un délai au débiteur. Cette logique consiste à ne pas freiner les individus, désireux de devenir propriétaires, qui craignent de n'avoir aucune solution en cas d'une brutale cessation de paiement causée par un événement personnel ou professionnel qui, souvent, peut être temporaire.

L'incapacité d'un individu à rembourser son prêt, pour une durée temporaire et brève, même si elle est justifiée, peut le conduire à être mis en demeure voire à recevoir un titre exécutoire par son créancier. Une procédure qui lui suspend la pleine jouissance de ses droits sur sa propriété.

Aujourd'hui, les établissements de crédit, principaux créanciers dans ce domaine, qui sont confrontés à un impayé de remboursement de crédit, optent, en général, pour une saisie immédiate. Cette procédure entraîne une vente réalisée dans des conditions défavorables pour le vendeur et à prix souvent inférieur à ses aspirations et espérances. De plus, devant les juges, le débiteur, souvent peu habitué à ce type de procédures judiciaires contrairement à ses créanciers, et démuné par la situation qu'il traverse, ne songe pas à demander des délais complémentaires de remboursement car il méconnaît ce droit.

Dans le droit actuel, à compter de la réception d'un titre exécutoire, un propriétaire ne dispose que de 8 jours pour payer les sommes indues à son établissement bancaire. Un délai très restreint qui lui donne aucune possibilité de recours, et qui est disproportionné au regard du fait que, dans le cas où c'est un locataire qui est en défaut de paiement, il dispose de 2 mois pour régulariser sa situation auprès de son propriétaire. L'amendement pose comme logique qu'il apparaît peu probable qu'un établissement bancaire ait un besoin vital de fonds sous les 8 jours, et qu'un propriétaire puisse s'en passer au moins 2 mois au regard des différentiels des capacités financières des deux entités précédemment citées.

Compte-tenu de ces deux distorsions, cet amendement propose :

- De rallonger le délai de 8 jours à 30 jours où le propriétaire doit, dès la réception d'un titre exécutoire, régulariser sa situation auprès de son établissement de crédit.
- D'insérer la possibilité pour le débiteur, pendant ce nouveau délai, de saisir le tribunal d'instance pour demander de nouveaux délais pour rembourser sa dette.

A cet effet, pour prendre en compte cet allongement du délai, lorsque le titre exécutoire est publié au bureau des hypothèques, l'audience d'orientation se tiendra dans les 3 mois et non dans les 2 mois, comme il est aujourd'hui prévu, afin de respecter le temps de recueils des pièces justificatives pour les deux parties.

En définitive, cet amendement propose de rééquilibrer la tendance selon laquelle, en cas de défaut de paiement, la saisie immobilière est souvent actée, par défection du débiteur et par pression du créancier, lors de l'audience d'orientation, voire avant, alors que le débiteur n'avait pas pu faire valoir, dans les temps, des différentes options financières qu'il avait à disposition.