



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## réglementation

Question écrite n° 38912

### Texte de la question

M. Jean-Yves Caullet attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les situations dramatiques qui résultent des ventes de logements sur saisie et sur le caractère révoltant des prix extrêmement bas obtenus dans ces procédures qui permettent très souvent à de véritables professionnels de réaliser quasi immédiatement des plus-values considérables. Il lui demande quels moyens peuvent être mis en oeuvre pour éviter qu'un profit se construise ainsi sur des situations de détresse.

### Texte de la réponse

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions apporte d'importantes modifications à la procédure de saisie immobilière. Elles viennent s'ajouter à celles contenues dans la loi n° 98-46 du 23 janvier 1998 renforçant la protection des personnes surendettées en cas de saisie immobilière, et donnent désormais les moyens de mettre fin aux pratiques abusives d'exploitation des situations de détresse dénoncées par l'honorable parlementaire. L'objectif poursuivi est d'éviter la vente forcée du logement principal pour rechercher une solution à l'endettement ou négocier une valeur vénale tenant compte des conditions du marché. La loi du 23 janvier 1998 développe l'information du débiteur, notamment en prévoyant que le commandement aux fins de saisie précise à la partie saisie qu'elle peut demander la conversion de la saisie en vente volontaire. La loi assure par ailleurs une meilleure coordination entre la procédure de saisie immobilière et celle du surendettement, permettant à la commission de surendettement de demander au juge, « pour causes graves et dûment justifiées », la remise de l'adjudication. Enfin, elle instaure une possibilité de contestation par le débiteur de la mise à prix fixée par le créancier poursuivant, lorsque celle-ci est manifestement insuffisante. La loi du 29 juillet 1998 renforce les moyens de prévention de la vente forcée, en portant la durée de remise de l'adjudication du deuxième alinéa de l'article 703 du code de procédure civile de « soixante jours » à « quatre mois » ; la modification est particulièrement importante puisque la demande de remise de l'adjudication peut être formée non seulement par le débiteur, le créancier poursuivant ou un créancier inscrit, mais aussi, comme le prévoit la loi du 23 janvier 1998, par la commission de surendettement, ce qui lui permet de mener à bien la procédure de surendettement. Dans les cas d'adjudication du logement principal « d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi ». La commune peut déléguer ce droit à un office public d'habitations à loyer modéré ou à un office public d'aménagement et de construction.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Yves Caullet](#)

**Circonscription :** Yonne (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 38912

**Rubrique :** Ventes et échanges

**Ministère interrogé** : logement  
**Ministère attributaire** : logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 20 décembre 1999, page 7238

**Réponse publiée le** : 20 mars 2000, page 1878