

000338

N° _____ / PR.SG.BL.

Le) Président de la République

4
4

Dakar, le

22 JAN. 1970

7/70 13570

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, un décret de présentation à l'Assemblée nationale d'un projet de loi effectuant d'un privilège certaines créances de l'Office des habitations à loyer modéré.

Je vous serais obligé de bien vouloir soumettre ce projet de loi à la délibération de l'Assemblée nationale.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Monsieur le Président de l'Assemblée nationale

- D A K A R -


Léopold Sédar SENGHOR

REPUBLIQUE DU SENEGAL

DECRET

ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale d'un projet de loi affectant d'un privilège certaines créances de l'Office des habitations à loyer modéré .

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE ,

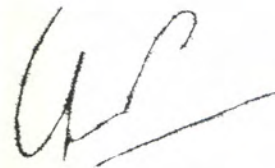
VU la Constitution ,

DECRETE

Article 1er .- Le projet de loi , dont le texte est annexé au présent décret , sera présenté à l'Assemblée nationale par le Ministre des Travaux Publics , de l'Urbanisme et des Transports , qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion .

Article 2 .- Le Ministre des Travaux Publics , de l'Urbanisme et des Transports , est chargé de l'exécution du présent décret .

Fait à Dakar , le 21 JANVIER 1970



Léopold Sédar SENGHOR

REPUBLIQUE DU SENEGAL

MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS
DE L'URBANISME ET DES TRANSPORTS

OFFICE DES H.L.M.

PROJET DE LOI

Affectant d'un privilège certaines
créances de l'Office des Habitations
à Loyer Modéré

EXPOSE DES MOTIFS

Le contrat-type des cessions de logement HLM en cas d'inobservation d'une de ses clauses, et notamment du paiement des mensualités à leurs échéances, la résolution judiciaire de l'acte.

Cette procédure est poursuivie à la diligence du service de Gestion de l'Office des H.L.M. qui se charge : de la surveillance du paiement des loyers, de l'expédition d'avis suivis de mise en demeure aux propriétaires défaillants et, en dernier ressort, transmission du dossier à l'avocat pour ordonnance de référé.

La résolution du contrat étant prononcée, il reste au service de gestion à faire procéder à l'exécution de l'ordonnance et, subsidiairement, récupérer les sommes dues à l'O.H.L.M.

Ces opérations, qui s'effectuent selon les conditions fixées par l'article 12 du contrat-type pour la résolution de l'acte et en vertu des prescriptions du droit commun en ce qui concerne le recouvrement des arriérés, sont longues, en raison des délais nécessaires à l'obtention et l'exécution des jugements, et onéreuses, entraînant des honoraires d'avocat et frais de justice, enregistrement et timbre, relativement élevés.

Ces frais de justice, dont obligatoirement l'OHLM doit faire l'avance, sont en principe récupérables sur la

.../...

partie qui succombe. En pratique, il est impossible d'en assurer le recouvrement en totalité, soit dans le cas de débiteur insolvable, soit que les dépenses nécessaires au recouvrement dépassent le montant même de ces frais.

Le ministère d'un avocat, au stade de l'audience, n'est théoriquement pas indispensable. Règlementairement, l'Office des HLM peut être valablement représenté en justice par un agent délégué à cet effet, en dérogation au monopole de plaidoirie et postulation délégué au Barreau. Toutefois, il convient de considérer que la procédure civile ordinaire, surtout en matière de baux, est particulièrement complexe et formaliste. D'autre part, les affaires ordinaires subissent de nombreux renvois, ne serait-ce que parce que le défenseur constitue lui-même avocat ou désire un délai pour pourvoir à sa défense ; il en résulte une sujétion certaine pour suivre l'appel des affaires aux rôles des différentes audiences, la cause ne pouvant en effet être inscrite au rôle général, d'où elle ressortirait ensuite d'accord parties ou sur injonction du Président du Tribunal (article 46 à 51 du Code de Procédure Civile). Enfin, l'exécution des décisions judiciaires suppose l'accomplissement des démarches utiles auprès du Greffe pour obtenir la grosse et la remise de cette grosse à un Huissier pour exécution forcée, le cas échéant.

En outre, il convient de remarquer que si un établissement public désire engager une procédure ordinaire, il doit, aux termes de l'article 56 du Code de Procédure Civile, consigner préalablement au greffe une somme suffisante pour garantir le paiement des frais à peine d'irrécevabilité, ce que fait l'avocat sur sa provision.

Dans ces conditions et dans le cadre actuel de la procédure civile ordinaire, il n'apparaît pas que l'OHLM ait intérêt à user de la faculté qui lui est dévolue de se dispenser d'avocat, ce qui aurait pour conséquence l'immobilisation à plein temps d'un agent obligatoirement familiarisé avec la technique judiciaire.

Par contre, il en serait tout autrement si l'Office pouvait bénéficier, à l'instar de certaines administrations ou établissements publics, d'une procédure particulière et simplifiée pour le recouvrement de ses créances. C'est ainsi que l'usage de titres de perception revêtus de la mention exécutoire permettrait, outre un gain de temps appréciable, une économie sensible sur les honoraires d'avocat et de frais de justice.

A titre indicatif, il serait possible d'appliquer à l'OHLM, mutatis mutandis, les textes en vigueur pour l'administration de l'Enregistrement et du Timbre et qui pourraient faire l'objet d'une loi et d'un décret conformes aux projets annexés aux présentes. Cette solution n'est pas limitative et il existe également d'autres procédures simplifiées dont l'OHLM pourrait s'inspirer.

Pour conclure, il convient de remarquer que, parmi les administrations et collectivités publiques, seules usent de leur faculté d'ester par elles-mêmes celles qui disposent de textes particuliers au recouvrement de leurs créances : Direction des Impôts et Domaines en matières d'impôts directs, d'enregistrement et de droits de douanes, Caisse de Compensation en matière de titre de perception.

Mady CISSOKHO

REPUBLICQUE DU SENEGAL

ASSEMBLEE NATIONALE

13 170

R A P P O R T

fait au nom de l'intercommission constituée par la Commission de la
Législation, la Commission des Affaires Sociales et la Commission
des Travaux Publics

sur le projet de loi n° 7/70 affectant d'un privilège certaines
créances de l'Office des Habitations à loyer modéré

présenté par Me Assane DIA
Rapporteur

Monsieur le Président,

Mes chers collègues,

L'Intercommission composée, premièrement de la Commission de la Législation, de l'Administration Générale, de la Justice et du Règlement Intérieur, deuxièmement des Affaires Sociales, s'est réunie le 20 Mars 1970 pour examiner le projet de loi N°7/70 affectant d'un privilège certaines créances de l'Office des Habitations à Loyer Modéré (O.H.L.M.), en présence de la Commission des T.P.

Vous avez noté que ce projet figurait à l'ordre du jour de la précédente session. Le temps de réflexion ainsi obtenu a permis de tenir compte des implications sociales du texte, en faisant intervenir dans le débat la Commission des Affaires Spéciales compétente et d'obtenir certains éclaircissements ou apaisements.

Le projet vise à affecter d'un privilège certaines créances de l'O.H.L.M. mais aussi à faire bénéficier celui-ci d'une procédure exorbitante du droit commun pour le recouvrement de ses créances nées du bail qui le lie soit à ses locataires simples, soit à ses acheteurs à tempérament.

L'O.H.L.M. estime en effet que les frais de justice et les lenteurs de la procédure en vue du recouvrement de ses impayés lui causent un préjudice et en définitive ^{gêne} sa politique d'investissement. Les organismes prêteurs apprécient la capacité d'endettement en tenant compte en particulier des impayés. Par exemple la Caisse Centrale fixe le seuil des créances non recouvrées à 3% pour consentir un nouveau crédit.

SUR LE RECOUVREMENT DE CERTAINES CREANCES DE L' O.H.L.M.

Les créances de l'O.H.L.M. ayant une cause contractuelle la procédure prévue aux articles 776 et suivants du Code de Procédure s'applique pour les demandes inférieures à 250.000 francs. Dans ce cas une ordonnance d'injonction est signée du Président du Tribunal de Première Instance ou du Juge de Paix sur pied de requête et notifiée ou signifiée au débiteur. Celui-ci dispose d'un délai d'un mois pour former contre-dit s'il y a contestation. Cette procédure comporte cependant des frais que l'O.H.L.M. n'est pas sûr de récupérer sur le débiteur déjà défaillant sur la créance principale. La même remarque pourrait être faite lorsqu'une autre procédure à la disposition du créancier chirographaire est utilisée pour le recouvrement de ses créances.

L'article 2 du projet de loi prévoit un titre de perception individuel établi par l'O.H.L.M. Ce titre est rendu exécutoire de plein droit et sans frais par l'Autorité judiciaire compétente. L'exécution forcée pourrait être discontinuée en cas d'opposition avec constitution de garantie suffisante. Toujours pour éviter le gonflement des frais l'article 3 du projet prévoit une dispense de la formalité du timbre et d'enregistrement pour les actes et pièces relatifs aux commandements saisies et ventes et tous actes ayant pour objet le recouvrement des créances exigibles de l'O.H.L.M. ainsi que les actes et pièces relatifs aux poursuites. Ce mode de recouvrement semblable à celui qu'utilisent la Direction des Impôts et Domaine en matière d'impôts directs, d'enregistrement et de droit de douane,

... la Caisse de Compensation en matière de titre de perception pour sommaire n'en présente pas moins, pour le débiteur, les garanties prévues au Livre III du Code de Procédure Civile sur les procédures administratives fiscales et électorales.

SUR LE PRIVILEGE DONT BENEFICIENT CERTAINES CREANCES
DE L' O.H.L.M.

Aux termes du projet de loi l'O.H.L.M. dispose d'un privilège général sur tous les meubles appartenant à son débiteur en vertu du bail et quelle que soit la situation de ces meubles sur le territoire national.

L'O.H.L.M. occupera le 4° rang parmi les créanciers privilégiés après le Trésor, les Administrations et Régies financières et la B.N.D.S. Ce privilège se prescrit par deux ans. Ici encore on peut penser à la saisie-gagerie dont bénéficie le bailleur au détriment du preneur ou à la saisie conservatoire mais les formalités et les frais de procédure constituent un obstacle sérieux aux impératifs de rendement et de célérité de l'O.H.L.M.

Vous avez noté, Mr. le Président mes chers collègues, qu'au stade où nous sommes, le bénéficiaire d'un logement de l'O.H.L.M., débiteur récalcitrant est déjà expulsé. Il s'agit simplement pour l'O.H.L.M. de rentrer dans ses fonds :

- premièrement en disposant rapidement d'un titre exécutoire;
- deuxièmement en bénéficiant au 4° rang d'un privilège général sur les meubles de ses débiteurs où qu'ils se trouvent.

L'Intercommission s'est interrogée sur le cas des retraités, des chômeurs ou de certaines catégories de travailleurs objet d'une mesure affectant leur salaire.

Votre Intercommission a obtenu des apaisements sur ce point. C'est ainsi que la durée de la vente à tempérament est étendue à 15 ans au lieu de 10. Pour les retraités, quand l'occasion se présente l'H.L.M. tiendra compte de considérations humanitaires et de la situation réelle du preneur. Par exemple les bénéficiaires de pension payeront tous les trois mois et lorsque la situation matérielle de l'acheteur à tempérament ne lui permet plus d'honorer ses engagements l'H.L.M. permet à son fils ou à un de ses proches, s'il y a lieu, de se subroger à l'acheteur.

Mr. le Président mes chers collègues, l'H.L.M. est un instrument capital dans la politique de logement et d'urbanisation du Gouvernement. L'adoption du projet de loi doit lui permettre de conduire avec succès sa mission combien difficile en raison du taux prohibitif de croissance démographique dans les villes et aussi de la nécessité d'étendre et de développer son action dans les zones rurales du moins dans les Chefs-lieux de région. Cependant l'H.L.M. doit avoir présent à l'esprit que son capital est essentiellement constituée d'un prélèvement sur les salaires et traitements des travailleurs et par là même se donner une politique souple et humanitaire lorsque ceux-ci sont en difficulté.

Sur le bénéfice de ces observations, Monsieur le Président, mes chers collègues, votre Intercommission vous recommande d'adopter ce projet de loi./-

REPUBLIQUE DU SENEGAL

N° 70 - 017 /PM.SGG.SL

AB-570

II III IV

affectant d'un privilège certaines créances de l'Office des Habitations à Loyer Modéré

L'ASSEMBLEE NATIONALE a délibéré et adopté,

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE promulgue la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER.- Les créances consécutives aux actes de location simple ou de vente à tempérament d'immeubles consentis par l'O.H.L.M. sont affectées d'un privilège général qui atteint les biens meubles du débiteur en quelque lieu qu'ils se trouvent.

Ce privilège s'exerce immédiatement après les privilèges du trésor, des administrations et régies financières, et de la banque nationale du développement.

Il s'exerce pendant une période de deux ans à compter du jour où la créance devient exigible. En cas de concurrence entre les créances mentionnées au premier alinéa du présent article et les créances ordinaires de l'Etat, ces dernières sont recouvrées en priorité.

ARTICLE 2.-Les créances exigibles font l'objet d'un titre de perception individuel établi par l'O.H.L.M. Les titres sont rendus exécutoires de plein droit et sans frais par l'autorité judiciaire compétente. L'exécution forcée n'est suspendue qu'en cas d'opposition avec constitution de garantie suffisante.

ARTICLE.-Les actes et pièces relatifs aux commandements, saisies et ventes et tous actes ayant pour objet le recouvrement des créances exigibles de l'Office des H.L.M. ainsi que les actes et pièces relatifs aux poursuites sont dispensés de la formalité du timbre et de l'enregistrement. Cette dispense s'étend aux originaux et copies des actes accessoires et s'applique également aux timbres de placard exigés pour la vente par les Autorités de Justice.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Par le Président de la République
Le Premier Ministre

Fait à Dakar, le 13 AVRIL 1970

Abdou DIOUF

Léopold Sédar SENGHOR