



L'insaisissabilité de la résidence principale n'est pas automatique

publié le 27/12/2017, vu 7034 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

De nombreuses personnes ayant effectuées une déclaration d'insaisissabilité , considèrent à tort , être à l'abri. Les créanciers titulaires d'une sureté , peuvent recourir au droit commun et obtenir un titre exécutoire, leur permettant de poursuivre une procédure de saisie immobilière

I/ LE DROIT POUR LE CRÉANCIER DE POURSUIVRE SELON LE DROIT COMMUN

Il est de jurisprudence constante, qu'en présence d'une déclaration notariée d'insaisissabilité ,le liquidateur n'a pas légalement qualité à agir aux fins de réalisation de l'immeuble objet de la déclaration notariée d'insaisissabilité.

La Cour a jugé que, malgré la règle du dessaisissement, le débiteur en procédure est en droit d'opposer la déclaration qu'il a effectuée avant d'être soumis à une liquidation judiciaire, pour en déduire que le liquidateur n'avait pas qualité pour réaliser l'immeuble ainsi soustrait à la saisie collective. – V. *Cass. com., 28 juin 2011, n° 10-15.482*)

Elle s'appuie sur le fait que le liquidateur a pour mission de reconstituer le gage commun des créanciers, et donc l'actif pouvant être distribué à l'ensemble des créanciers.

Il ne peut pas donc agir au bénéfice d'un groupe de créanciers.

Dans ces conditions, les créanciers , titulaires de sureté , n'attendent pas et prennent les dispositions pour obtenir la vente du bien qui bénéficie de la déclaration d'insaisissabilité.

Si celle -ci est antérieure, le débiteur peut penser qu'il est à l'abri mais rien n'empêchera le créancier de poursuivre selon le droit commun.

Le créancier auquel la déclaration d'insaisissabilité est inopposable bénéficie, indépendamment de ses droits dans la procédure collective de son débiteur, d'un droit de poursuite sur cet immeuble, qu'il doit être en mesure d'exercer en obtenant, s'il n'en détient pas un auparavant, un titre exécutoire par une action contre le débiteur tendant à voir constater l'existence, le montant et l'exigibilité de sa créance.

Quoi qu'il en soit, ces créanciers à qui l'insaisissabilité légale n'est pas opposable, peuvent saisir l'immeuble selon les règles de droit commun sans intervention du juge-commissaire, et obtenir si nécessaire un titre exécutoire comme le décide un arrêt de la chambre commerciale du 17 septembre 2017 à propos de la DNI (*Cass. com., 17 sept. 2017, n° 16-10.206 : [JurisData n° 2017-017689](#)*).

Dans cette affaire, par un acte notarié, un débiteur a déclaré sa résidence principale insaisissable, avant d'être mis en liquidation judiciaire. La banque, qui avait consenti au débiteur un prêt pour en faire l'acquisition, l'a assigné aux fins de voir juger que, détenant une créance antérieure à la publication de la déclaration d'insaisissabilité, elle était en droit de poursuivre le recouvrement de cette créance seulement sur l'immeuble insaisissable et que l'arrêt à intervenir vaudrait titre exécutoire contre le débiteur, mais seulement aux fins de sûretés ou voies d'exécution sur cet immeuble ou tout bien subrogé.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller.juridique.net](http://www.conseil-juridique.net):

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53