

La déclaration d'insaisissabilité de la résidence principale

publié le 07/09/2017, vu 2065 fois, Auteur : [LA CHASCUNIERE](#)

Face à ses créanciers professionnels, comment un entrepreneur individuel peut-il protéger sa maison ou son appartement qui constitue sa résidence principale, ou plus généralement ses biens immobiliers non affectés à son exploitation ?

Les articles 2284 et 2285 du Code civil disposent que « *quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir* » et que « *les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers* ».

Un commerçant ou encore un artisan agissant comme entrepreneur individuel engagera la totalité de son patrimoine dans le cadre de son activité professionnelle, contrairement à une personne exerçant sous le couvert d'une société à responsabilité limitée.

Cependant, constituer ce type de société limite la responsabilité surtout en théorie, car les créanciers, notamment les banques, demanderont souvent à ce que le dirigeant se porte caution. De plus, en cas de comptabilité mal tenue, les juges pourront retenir la confusion des patrimoines pour engager les biens personnels du dirigeant. Plusieurs dispositions ont instauré des mesures destinées à protéger l'entrepreneur individuel.

La loi du 11 février 1994, dite loi Madelin, octroie à l'entrepreneur un droit de discussion sur ses biens professionnels. Ainsi, ses créanciers professionnels devront être désintéressés en priorité sur les biens professionnels de l'entrepreneur (biens nécessaires à l'exploitation) avant de pouvoir faire valoir leurs droits sur le reste du patrimoine.

C'est surtout la loi du 1 août 2003 qui protège le plus efficacement l'entrepreneur individuel en lui offrant la possibilité de déclarer sa résidence principale insaisissable, ainsi que l'ensemble de son patrimoine immobilier non affecté à un usage professionnel (loi du 4 août 2008). En revanche, les sociétés, quelles qu'elles soient, sont exclues du bénéfice de ce dispositif.

I. Les bénéficiaires de la déclaration d'insaisissabilité

L'article L. 526-1 du Code de commerce prévoit qu'une déclaration d'insaisissabilité peut être faite par une personne physique immatriculée à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante.

Si un commerçant, un agriculteur, un artisan ou un professionnel libéral peut déclarer insaisissable son domicile

ou tous biens immobiliers non professionnels, ainsi que les auto-entrepreneurs.

II. Les biens pouvant être déclarés insaisissables

Initialement la loi du 1 août 2003 permettait à l'entrepreneur individuel de déclarer sa résidence principale insaisissable. A présent, cette possibilité est élargie à l'ensemble de ses biens immobiliers non affectés à un usage professionnel.

Pour en savoir plus : venez sur notre [blog](#)