Image not found or type unknown

# L'INSAISISSABILITE POUR PROTEGER SON LOGEMENT

publié le **02/05/2013**, vu **4541 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

**La déclaration d'insaisissabiliité est issue de deux textes: D'une part la loi"DUTREIL" du 1/08/2003 autorisant la protection du comicile de l'entrepreneur par déclaration notariée, d'autre part par son extension issue de la "Loi de Modernisation de l'économie" du 4/08/2008 qui a étendu la protection à tous biens immobiliers NON professionnels. Les articles L 526-1 eu suivants, R526-1,R 526-2 du code de commerce l'envisagent.**

Le patrimoine unique de l'entrepreneur individuel inclut ses biens personnels et professionnels, ce qui fait que ses créanciers professionnels et personnels peuvent le saisir indifféremment.

Mise à part l'importance du choix dans le régime matrimonial, ce désagrément peut être contourné par le biais d'une déclaration d'insaisissabilité des biens immobiliers de l'entrepreneur non affectés à l'usage professionnel, OU/ET encore par le dispositif du régime de l'entreprise individuelle à responsabilité limitée EIRL, qui suppose une déclaration d'affection du patrimoine effectuée obligatoirement sur les biens, droits, obligations ou sûretés nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle.

L'EIRL permet de limiter l'étendue de la responsabilité en constituant un patrimoine d'affectation, destiné à l'activité professionnelle, sans constituer de société.d'une part d'exclure du patrimoine professionnel tous les biens mobiliers et les droits qui ne peuvent être protégés par la déclaration d'insaisissabilité.

La déclaration d'insaisissabiliité est issue de deux textes:

D'une part la loi"DUTREIL" du 1/08/2003 autorisant la protection du comicile de l'entrepreneur par déclaration notariée, d'autre part par son extension issue de la "Loi de Modernisation de l'économie" du 4/08/2008 qui a étendu la protection à tous biens immobiliers NON professionnels.

Les articles **L 526-1 eu suivants, R526-1,R 526-2 du code de commerce** l'envisagent.

**I- Quelles personnes et quels biens  sont à l'abri des créanciers professionnels suite à déclaration d'insaisissabilité ?**

La déclaration d'insaisissabilité visera donc tout ou partie des  biens immobiliers devant notaire. pour se protéger de la poursuite des créanciers professionnels sur des biens immobiliers non affectés à l'usage professionne

Tous les biens immobiliers (biens fonciers bâtis et non bâtis) non professionnels de l'entrepreneur individuel par une simple déclaration notariée.

Elle ne prendra effet pour les droits nés postérieurement à la publication de la déclaration. c'est à dire les dettes futures..

**A) Quelles personnes ?**

La protection des personnes physiques immatriculées à un registre de publicité légale à vocation professionnelle : les entrepreneurs individuels, auto-entrepreneurs, entrepreneurs individuels à responsabilité limitée propriétaires de biens immobiliers exerçant une activité commerciale, artisanale, libérale ou agricole...

De la même façon les personnes physiques exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante: *commerçants, artisans, agents commerciaux, agriculteurs, professionnels libéraux*

Si l'entrepreneur est marié sous un régime de icommunauté ,l devra justifier lors de son immatriculation, de l'information de son conjoint concernant les conséquences sur les biens communs des dettes contractées dans l'exercice de l' activité professionnelle. ( ex attestation sur l'honneur, lettre RAR).

Les effets de la déclaration d'insaisissabilité subsistent après la dissolution du mariage si le déclarant est attributaire des biens concernés.
Par contre, en cas de décès du déclarant, elle est révoquée et ne peut plus produire d'effet

**B) Quels biens ?**

*1°- L'habitation principale, même démembrée*

a) propre, commune ou indivise,

*b)-Tout bien foncier bâti ou non bâti non affecté à l'usage professionnel.( ex résidence secondaire, terrains)*

*c) -Si le bien immobilier est utilisé pour un usage professionnel et d'habitation,*

Seule la partie précisée dans un état descriptif de division destinée à l'habitation sera protégée par la déclaration d'insaisissabilité. ( cet état sera inutile si l'entrepreneur individuel domicilie son activité professionnelle dans son local d'habitation…).

*2°- en cas de vente ?*

La vente est tout à fait possible.

Si l'habitation principale protégée est vendue, son prix de la cession ne pourra pas être saisi par les créanciers professionnels dont les droits sont nés après la publication de la déclaration, si les sommes obtenues sont réemployées dans un délai **d'un an pour l'achat d'une nouvelle résidence principale par exemple à usage non professionnel.( alors elles sont insaisissables)**

L'acte d'acquisition de ce bien devra contenir une déclaration de remploi des fonds établie selon les mêmes formalités de publicité que la déclaration initiale d'insaisissabilité.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

**C) Les conséquences de la protection**

- insaisissailité de l'immeuble uniquement à l’égard des créanciers professionnels

- pour les dettes nées apres publication de la déclaration

- uniquement pour les dettes professionnelles a contrario les dettes personnelles peuvent entraîner des poursuites

- la déclaration prend fin en cas de décès, de renonciation ou lors du partage post divorce, si le logement n'est pas attribué à l'entrepreneur

**II-Quelle forme et quels frais sont liés à la déclaration d'insaisissabilité ?**

**A) Un acte notarié**

qui porte description détaillée des biens ainsi que la précision de leur caractère propre, commun ou indivis.

**B) Une mention de la déclaration**

*1°- sur le registre de publicité légale sur lequel est immatriculé l'entrepreneur.*

ex Registre du commerce et des sociétés, Répertoire des métiers, etc.

En l'absence d'immatriculation sur un tel registre, un extrait de la déclaration doit être publié dans un journal d'annonces légales du département dans lequel est exercée l'activité professionnelle.

Si l'entrepreneur est marié sous un régime de communauté légale ou conventionnelle, il doit, lors de sa demande d'immatriculation, justifier que son conjoint a été informé des conséquences sur les biens communs des dettes contractées dans l'exercice de son activité professionnelle.

Cette justification, exigée de tous les entrepreneurs individuels, peut être établie par attestation sur l'honneur.

*2°- une publicité au bureau des hypothèques*

**C) Les frais**

*1°- frais fixes*

Ils correspondent aux :

- frais d'établissement de l'acte notarié : 139,93 euros TTC.

- frais d'accomplissement de formalités préalables ou postérieures à l'acte (ex. : demande de cadastres, extraits d'acte, copie de publicité foncière) : 419,80 euros TTC.

- frais de publication de la déclaration au bureau des hypothèques : 25 euros.

- éventuellement les frais liés à l'état descriptif de division : 466,44 euros TTC

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- salaire du conservateur des hypothèques : 15 euros.

*2°- frais accessoires*

liés notamment au nombre de copies de l'acte demandées. Le montant varie donc en fonction de la situation.

Ce mécanisme protecteur est utile.

Cependant et en conclusion :

Rappelons qu'il doit être complété par le choix d'un régime matrimonial de type séparatiste parce qu'il reste facile à contourner:

-pour certains créanciers, tels que les banques ou établissements de crédits qui conditionnent toujours leur prêt par un engagement personnel du dirigeant d'entreprise sur ses biens personnels solidairement avec la société

- pour les tribunaux qui peuvent toujours condamner un dirigeant pour faute de gestion à indemniser sur son patrimoine personnel

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant I C I

**Sabine HADDAD**

**Avocat au barreau de Paris**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés