



L'insaisissabilité de la résidence principale

Jurisprudence publié le **01/06/2022**, vu **5267 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Pour éviter les conséquences dramatiques, notamment, la perte de la résidence principale d'un entrepreneur individuel, en liquidation judiciaire,

Pour éviter les conséquences dramatiques, notamment, la perte de la résidence principale d'un entrepreneur individuel, en liquidation judiciaire, la loi MACRON est venue protéger, le bien immobilier, gage des créanciers, en le rendant insaisissable de plein droit.

La « loi Macron », a rendu insaisissable de plein droit par les créanciers dont les droits sont nés à l'occasion de l'activité professionnelle de l'exploitant individuel, l'immeuble (et les droits sur cet immeuble) où est fixée sa résidence principale (C. com. art. L 526-1).

Cette insaisissabilité n'étant opposable qu'aux créanciers dont les droits naissent après cette le 7 août 2015.

Quel est le sort d'un bien immobilier détenu par un entrepreneur individuel, lorsqu'il y a des créanciers dont la créance est née avant et après la loi MACRON.

Le bien immobilier peut-il être saisi par le liquidateur dans l'intérêt de tous les créanciers ?

La Cour de Cassation répond par la négative.

Le liquidateur judiciaire peut agir en licitation-partage du logement indivis du débiteur seulement si tous les créanciers de la procédure ont des créances antérieures au 8 août 2015, date à laquelle la résidence principale de l'entrepreneur est devenue insaisissable de plein droit.

A/ la déclaration d'insaisissabilité de la résidence principale

Avant la loi Macron du 6 août 2015, l'entrepreneur pouvait, par déclaration notariée et publiée, rendre sa résidence principale insaisissable.

Le liquidateur judiciaire n'avait pas qualité pour agir, au lieu et place de l'entrepreneur, en partage et licitation du bien indivis ayant fait l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité.

Il en était de même lorsque la déclaration portait sur un bien commun ([Cass. com. 10-7-2019 n^o 18-16.867 F-PB](#)).

Ainsi, l'entrepreneur en liquidation judiciaire pouvait conserver sa résidence principale, dans le cas d'une déclaration d'insaisissabilité et le bien déclaré insaisissable était hors procédure.

Bien évidemment, il fallait que la déclaration d'insaisissabilité ait été publiée avant le jugement d'ouverture, pour être opposable à la procédure.

Dans le cas contraire et en l'absence de déclaration opposable, le bien constituait le gage commun des créanciers et le créancier saisissant pouvait demander au juge-commissaire de l'autoriser à poursuivre la vente de l'immeuble

Il convient de préciser que la déclaration d'insaisissabilité n'est pas opposable :

- au créancier antérieur à la publicité,
- à l'administration fiscale lorsque celle-ci retient, à l'encontre du déclarant, soit des manœuvres frauduleuses, soit l'inobservation grave et répétée de ses obligations fiscales ([C. com. art. L 526-1, al. 3](#)) ;
- au créancier qui ne saisit pas le bien mais demande seulement l'inscription d'une hypothèque judiciaire à titre conservatoire sur ce bien (

B/ l'insaisissabilité de la résidence principale est de plein droit depuis la loi du 6 août 2015

Depuis la loi de 2015, la déclaration n'est plus obligatoire, l'insaisissabilité de la résidence principale est de plein droit mais opposable aux seuls créanciers titulaires de créances professionnelles nées après la publication de la loi.

La résidence principale d'un entrepreneur individuel est insaisissable de plein droit par les créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle de l'intéressé (C. com. art. L 526-1, al. 1).

L'article 526 du code civil dispose que :

« (L. n° 2015-990 du 6 août 2015, art. 206-I) Par dérogation aux articles 2284 et 2285 du code civil, les droits d'une personne physique immatriculée (Ord. n° 2021-1189 du 15 sept. 2021, art. 11, en vigueur le 1^{er} janv. 2023) «au registre national des entreprises [ancienne rédaction: à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante]» sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale sont de droit insaisissables par les créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle de la personne. Lorsque la résidence principale est utilisée en partie pour un usage professionnel, la partie non utilisée pour un usage professionnel est de droit insaisissable, sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire. La domiciliation de la personne dans son local d'habitation en application de l'article L. 123-10 du présent code ne fait pas obstacle à ce que ce local soit de droit insaisissable, sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire.

Selon la loi MACRON, l'immeuble constituant la résidence principale du débiteur est devenu insaisissable de plein droit par les créanciers professionnels, sans qu'il soit besoin de faire publier une déclaration d'insaisissabilité.

Cette disposition, issue de la loi 2015-990 du 7 août 2015, n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits sont nés à l'occasion de l'activité professionnelle après la publication de cette loi

Le liquidateur judiciaire a qualité pour agir en justice au nom et dans l'intérêt collectif des créanciers pour la protection et la reconstitution du gage commun.

La Cour de Cassation a précisé les modalités d'intervention du liquidateur judiciaire qui envisage

de faire vendre un bien commun d'un entrepreneur individuel.

Le liquidateur ne peut agir en licitation-partage de l'immeuble indivis constituant la résidence principale du débiteur indivisaire en liquidation judiciaire que si tous les créanciers de la procédure ont des créances nées avant la publication de la loi de 2015, les droits du débiteur sur l'immeuble étant alors appréhendés par le gage commun.

En conséquence, il suffit que certaines créances soient nées après le 7 août 2015 pour empêcher le créancier de pouvoir saisir la résidence principale de l'entrepreneur individuel.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53