

## Patrimoine et déclaration d'insaisissabilité



### Contexte

L'entrepreneur individuel dispose d'un patrimoine unique, composé indistinctement de ses biens professionnels et de ses biens personnels.

En vertu de ce principe, les créanciers professionnels et personnels pourraient indifféremment faire saisir l'une ou l'autre de ces catégories de biens en cas de créance impayée.

Pour pallier cet inconvénient, une déclaration d'insaisissabilité permet de protéger les biens fonciers bâtis et non bâtis dès lors qu'ils ne sont pas affectés à l'usage professionnel.

La *loi pour la croissance, l'activité l'égalité des chances économiques*, du 6 août 2015, a rendu pour l'avenir la résidence principale de l'entrepreneur individuel insaisissable de droit par ses créanciers professionnels.



### Les grands principes

- ❖ L'entrepreneur est indéfiniment responsable des dettes professionnelles sur l'ensemble de son patrimoine personnel, à l'exception de sa résidence principale. Le choix du régime matrimonial peut donc s'avérer important pour ne pas engager les biens du conjoint.

- ❖ Tous les entrepreneurs individuels sont concernés.
- ❖ La résidence principale est protégée de droit dès lors qu'elle n'a pas d'usage professionnel.
- ❖ Les autres biens fonciers non affectés à un usage professionnel doit faire l'objet d'une déclaration.



## Qui est concerné ?

Tous les entrepreneurs individuels nouveaux ou existants et créateurs d'entreprises propriétaires de biens immobiliers (habitation, terrain, immeubles, etc.), exerçant une activité commerciale, artisanale, libérale ou agricole, y compris les micro-entrepreneurs sont concernés.

L'entrepreneur individuel peut limiter sa responsabilité financière à un patrimoine professionnel d'affectation en choisissant le régime de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL).

En cas de dettes, seul ce patrimoine peut être saisi par les créanciers professionnels. De même, seul le reste de son patrimoine peut être saisi par les créanciers personnels.



## Résidence principale

L'entrepreneur individuel est protégé de droit des poursuites de ses créanciers professionnels à l'encontre de son habitation principale, qu'elle soit détenue en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété.

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.

Le fait que l'entrepreneur individuel se domicilie (lieu du siège de l'entreprise) dans son local d'habitation ne fait pas obstacle à ce que ce local soit de droit insaisissable, sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire.

Il peut s'agir de biens immobiliers propres à l'entrepreneur, communs aux époux ou indivis.





## Autres biens fonciers

❖ Afin d'échapper au principe de sa responsabilité indéfinie, l'entrepreneur individuel peut protéger ses autres biens fonciers bâtis ou non bâtis non affectés à son usage professionnel des poursuites de ses créanciers professionnels en effectuant une déclaration d'insaisissabilité devant notaire.

- ❖ La formalité est publiée au bureau des hypothèques et fait l'objet, selon les cas :
  - d'une mention sur le Registre du commerce et des sociétés (RCS) pour un commerçant, d'une mention sur le Répertoire des métiers pour un artisan,
  - ou d'une publication dans un journal d'annonces légales du département où l'activité professionnelle sera exercée, pour un micro-entrepreneur.

- ❖ Un ordre de priorité est établi sur les biens pouvant être demandés par un banquier en garantie d'un prêt. Préalablement à toute demande de garantie sur les biens personnels ou caution d'un tiers, le banquier doit indiquer par écrit au chef d'entreprise qu'il a la possibilité de proposer une garantie sur les biens nécessaires à l'exploitation de l'entreprise. Il doit également préciser le montant de la garantie qu'il souhaite obtenir. (*art. L313-21 du code monétaire et financier*)

Un commerçant ou un artisan, marié sous le régime de la communauté légale ou universelle, est tenu d'apporter la preuve, lors de sa demande d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés ou au Répertoire des métiers, que son conjoint a été informé des conséquences sur les biens communs des dettes contractées au titre de son activité indépendante.



## La déclaration d'insaisissabilité

### ❖ Forme

Une déclaration d'insaisissabilité doit être établie devant un notaire. Si le bien immobilier n'est pas exclusivement utilisé pour un usage professionnel, la partie non affectée à un usage professionnel ne peut faire l'objet de la déclaration qu'à la condition d'être désignée dans un état descriptif de division.



### ❖ Contenu

- Description détaillée des biens immobiliers ;
- Indication de leur caractère propre, commun ou indivis

### ❖ Publicité

- La déclaration doit être publiée au bureau des hypothèques.
- Doivent également être mentionnées sur le registre de publicité légale sur lequel est immatriculé l'entrepreneur (Registre du commerce et des sociétés, Répertoire des métiers, etc.) :
  - la déclaration d'insaisissabilité des droits sur tout bien foncier non affecté à son usage professionnel ;
  - la renonciation à la déclaration d'insaisissabilité ou à l'insaisissabilité de ses droits sur la résidence principale ou la révocation de la renonciation à l'insaisissabilité de ses droits sur la résidence principale.

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.

### ❖ Coût

Cette formalité engendre des coûts de rédaction et d'enregistrement de l'acte qui sont variables selon la composition de l'immeuble. Les frais fixes demandés pour cette formalité correspondent :

- aux frais d'établissement de l'acte par le notaire : 139,93 euros TTC ;
- aux frais liés à l'accomplissement par le notaire de formalités préalables ou postérieures à l'acte (demande de cadastres, extraits d'acte, attestations, états hypothécaires, copies d'actes) : 419,79 € TTC, auxquels il faut ajouter la somme de 23,32 € TTC pour les demandes de publication ;
- le cas échéant, les frais liés à l'établissement d'un état descriptif de division : 466,44 € TTC, auxquels peuvent s'ajouter les frais liés à l'accomplissement de formalités préalables ou postérieures à l'acte (419,79 € TTC).

Outre ces frais, lorsque la situation juridique de l'entrepreneur présente une particulière complexité, le notaire peut facturer des honoraires au titre des conseils, recherches et toutes autres démarches qui excèdent ses diligences habituelles, après en avoir informé au préalable son client.

### ❖ Effets de la déclaration

Les créanciers professionnels ne pourront pas saisir les biens mentionnés dans la déclaration d'insaisissabilité.



Celle-ci n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits sont nés après la publication de la déclaration. Elle ne joue donc que pour les dettes futures.

Les créanciers professionnels dont la créance est née avant la déclaration et les créanciers personnels de l'entrepreneur conservent donc le droit de saisir les biens immobiliers déclarés insaisissables.

L'administration fiscale a le droit de saisir les biens immobiliers de l'entrepreneur même s'ils ont été déclarés insaisissables, lorsque ce dernier s'est rendu coupable de manœuvres frauduleuses ou d'observation grave et répétée de ses obligations fiscales ([loi n° 2013-1117 du 6 décembre 2013](#)).

Les déclarations d'insaisissabilité effectuées alors que le professionnel est déjà en cessation des paiements sont déclarées nulles de plein droit.

De plus, les déclarations d'insaisissabilité effectuées dans les 6 mois précédant la date de cessation des paiements, peuvent faire l'objet d'une action en annulation facultative exercée par l'administrateur, le mandataire judiciaire, le commissaire l'exécution du plan ou le ministère public ([ordonnance du 12 mars 2014](#)).



## Evènements et incidences

### ❖ Cession du bien

- En cas de cession des droits immobiliers sur la résidence principale, le prix obtenu demeure insaisissable, sous la condition du emploi dans le délai d'un an des sommes pour l'acquisition par l'entrepreneur individuel, d'un immeuble où est fixée sa résidence principale.
- En cas de vente d'un bien faisant l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité, la cession de ce bien entraîne la cessation de l'insaisissabilité.
- En cas de vente de la résidence principale ainsi que d'autres biens déclarés insaisissables, le report conditionnel de l'insaisissabilité sur le prix s'applique, si le produit de la vente des biens est affecté à l'achat d'une nouvelle résidence principale.

### ❖ Renonciation

L'entrepreneur individuel peut, à tout moment, renoncer à l'insaisissabilité de droit de sa résidence principale et à sa déclaration d'insaisissabilité des autres biens fonciers. Cette renonciation peut porter sur tous les biens ou seulement sur une partie de ces biens et peut concerner un ou plusieurs créanciers. Celle-ci devra être mentionnée auprès du RCS ou du RM auprès duquel est immatriculé l'entrepreneur.



#### ❖ Dissolution du régime matrimonial

Les effets de l'insaisissabilité de droit et de la déclaration d'insaisissabilité subsistent après la dissolution du mariage si l'entrepreneur individuel est attributaire des biens concernés.

#### ❖ Décès

Les effets de l'insaisissabilité subsistent en cas de décès de l'entrepreneur individuel jusqu'à la liquidation de la succession.

#### ❖ Cumul avec la déclaration d'affectation du patrimoine de l'EIRL

La déclaration d'insaisissabilité porte sur les biens immobiliers non affectés à l'usage professionnel, et l'insaisissabilité de droit porte sur la résidence principale, alors que la déclaration d'affectation du patrimoine effectuée en cas d'option pour le régime de l'EIRL porte obligatoirement sur les biens, droits, obligations ou sûretés nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle, et facultativement sur les biens, droits, obligations ou sûretés utilisés dans ce cadre et qui sont seuls saisissables.

Les deux déclarations n'ont donc pas le même objet et peuvent se cumuler. La déclaration d'affectation du patrimoine en EIRL permet, en effet, d'exclure du patrimoine professionnel tous les biens mobiliers et les droits qui ne peuvent être protégés par la déclaration d'insaisissabilité et l'insaisissabilité de droit de la résidence principale.

A noter : la déclaration d'affectation du patrimoine en cas d'option pour le régime de l'EIRL permet également d'opter pour l'impôt sur les sociétés si l'entrepreneur est sous un régime réel d'imposition.



## Les textes constitutifs

*Code de commerce*

- Articles L526-1 et suivants
- Articles R526-1 et R526-2
- Article R123-46

