

FICHE DE CONSEILS

La protection de la résidence principale

Les créanciers d'un entrepreneur individuel ne peuvent saisir son logement pour obtenir le paiement de leur créance, sauf s'il a renoncé à ce droit.

La résidence de l'entrepreneur insaisissable de droit

L'entrepreneur individuel n'est plus tenu de procéder à une déclaration d'insaisissabilité sur sa résidence principale pour que celle-ci soit à l'abri de ses dettes professionnelles. L'article 206 de la loi Macron du 6 août 2015 est venu lui conférer automatiquement ce caractère.

Lorsque la résidence principale est aussi utilisée pour un usage professionnel, l'espace consacré à l'habitation est également insaisissable de droit, sans qu'il soit besoin de fournir un état descriptif de division.

Cette protection s'applique également au prix de cession en cas de vente de la résidence principale, à condition que la somme soit réemployée dans l'année qui suit pour acquérir le nouveau logement dans lequel vivra l'entrepreneur.

Les autres biens doivent faire l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité

Les autres biens immobiliers, qui ne sont ni affectés à un usage professionnel ni constitutifs de la résidence principale, ne bénéficient pas automatiquement de cette protection mais l'entrepreneur a la possibilité d'en faire la demande via une déclaration d'insaisissabilité qui doit être publiée au fichier immobilier. Cette déclaration ne produira ses effets qu'à l'égard des créanciers dont les droits sont apparus après cette publicité. Pour rappel, la déclaration d'insaisissabilité est obligatoirement effectuée par voie notariée.

Les effets de l'insaisissabilité

Ce nouveau régime s'applique à l'égard des créanciers dont les droits sont nés à l'occasion de l'activité professionnelle, après la publication de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances (n°2015-990). Les déclarations publiées avant, continuent de produire leurs effets.

Les effets de l'insaisissabilité de droit ainsi que ceux consécutifs à une déclaration publiée profitent également à l'attributaire du bien après dissolution du régime matrimonial du professionnel ou après son décès.

Bien sûr, l'insaisissabilité n'est pas opposable à l'administration fiscale lorsque celle-ci relève, à l'encontre de l'entrepreneur, des fraudes, des défauts de paiements ou de déclarations.

Le renoncement au droit

A tout moment, l'entrepreneur peut, par acte authentique, renoncer à l'insaisissabilité de tout ou partie de sa résidence principale en faveur d'un ou plusieurs créanciers. Attention, si le bénéficiaire de cette renonciation cède sa créance, le cessionnaire sera autorisé à s'en prévaloir.

Texte de référence :

Articles L 526-1 et suivants du Code de commerce
Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance,
l'activité et l'égalité des chances économiques

En savoir + :

Dernière actualisation : Août 2017