Déclaration d'insaisissabilité : technique de cloisonnement du patrimoine

Publié le 05/12/2013



La déclaration d'insaisissabilité est un dispositif qui permet à un entrepreneur de protéger certains biens immobiliers en évincent la saisie de ces derniers par les créanciers professionnels.

La déclaration d'insaisissabilité est un dispositif qui permet à un entrepreneur de protéger certains biens immobiliers en évincent la saisie de ces derniers par les créanciers professionnels.

Qui peut faire une déclaration d'insaisissabilité ?

Toute personne physique immatriculée à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante, tel que :
- Un entrepreneur individuel - personne physique ;
- Un artisan, un agriculteur, un commerçant, une personne exerçant une profession libérale, un professionnel indépendant ;
- Un auto-entrepreneur ;

En revanche, cette déclaration n’est pas permise aux dirigeants de sociétés (gérant de société d'une SARL…), et aux associés d'une société entre autre aux associés des sociétés de personnes.

Quels biens sont concernés par la déclaration d’insaisissabilité ?

Initialement, réservée aux droits de l'entrepreneur sur l'immeuble constituant sa résidence principale, cette déclaration peut désormais porter sur tout immeuble bâti ou non bâti que l’entrepreneur n’a pas affecté à son usage professionnel.

L’entrepreneur pourra ainsi déclarer insaisissable des biens donnés à bail à usage professionnel ou d'habitation.

Il peut s’agir pour partie (le cas de biens indivis) ou totalement de biens immobiliers, ou encore de droit réel (tel que l’usufruit…). En revanche, les parts de société civile immobilière sont exclues du champ d’application de la déclaration d’insaisissabilité.

Lorsqu’une partie seulement de la résidence principale est affectée à usage professionnel (bureau,

stockage, atelier, cabinet médical…) ou que l'immeuble n'est pas utilisé intégralement à l'usage professionnel, la partie non affectée, peut faire l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité. Il doit alors être établi un état descriptif de division, afin d'identifier les locaux affectés à usage professionnel.

La déclaration d'insaisissabilité ne fait pas obstacle à la domiciliation d'une société ou de l'exploitant individuel, dans le local d'habitation.

Dans ce cas, il n'est pas nécessaire d'établir un état descriptif de division.

Elle peut être faite en complément de l'exploitation d'une activité exercée sous le statut de l' EIRL.

Insaisissabilité du prix de vente de la résidence principale

Lorsque la résidence principale de l'entrepreneur a fait l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité, le prix de vente de ce bien est protégé par la déclaration à la double condition que le prix de vente soit dans l'année qui suit remployé à l'acquisition d'une nouvelle résidence principale.

L'acte d'acquisition doit alors contenir une déclaration de remploi des fonds.

Quelle sont les limites de cette insaisissabilité de la résidence principale ?

Cette protection étendue sur le prix n'est pas applicable au prix de vente des autres biens immobiliers.

Lorsque le prix d'acquisition est supérieur, l'insaisissabilité ne valant qu'à hauteur des sommes remployées, une nouvelle déclaration d'insaisissabilité est donc nécessaire.

A défaut, le créancier professionnel pourra donc saisir la résidence principale, mais devra restituer les sommes correspondant au remploi effectué.

Quelle est la durée de la déclaration d'insaisissabilité ?

Cette déclaration d'insaisissabilité a une durée illimitée. Elle cesse de fait en cas de décès de l'entrepreneur. Il est également possible pour l'entrepreneur d'y renoncer partiellement ou totalement.

Quelles sont les limites de la déclaration d'insaisissabilité ?

Cette déclaration d'insaisissabilité est opposable aux créanciers professionnels de l'entrepreneur dont la créance est née postérieurement à la publication de la déclaration dans un Journal d'Annonce Légal (JAL).

En pratique l'entrepreneur pourra être amené à renoncer partiellement ou totalement à la déclaration d'insaisissabilité faite, à la demande des créanciers. En effet, la déclaration d'insaisissabilité peut limiter les possibilités d'emprunt du professionnel.

En cas de décès, la déclaration reste opposable aux créances nées avant le décès. L'héritier qui

poursuit l'activité, doit refaire une déclaration d'insaisissabilité.

Quelles sont les formalités de la déclaration d’insaisissabilité ?

La déclaration d'insaisissabilité doit être établie sous forme notariée à peine de nullité.

Elle est opposable aux tiers à compter de sa publication au service de la publicité foncière et dans les registres légaux (Registre du commerce et des Sociétés – répertoire des métiers…), ou à compter de l'insertion dans un journal d'annonces légales, lorsque le professionnel n'est pas immatriculé à un registre de publicité professionnel.

La renonciation à l'insaisissabilité fait l'objet des mêmes publications.

Rapprochez-vous de votre notaire afin d'étudier avec lui cette protection de votre patrimoine personnel.

ATTENTION : LA RESIDENCE PRINCIPALE DE L'ENTREPRENEUR INSAISISSABLE DE DROIT

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 **(JO du 7 août 2015)** pour la croissance, l’activité et l’égalité des chances économiques dite « loi MACRON » lui apporte une meilleure protection puisque dorénavant la résidence principale de l’entrepreneur individuel est **insaisissable de droit**. Cette mesure s’applique à l’ensemble du bien à usage de résidence principale ou à la partie dédiée à cet usage lorsque l’entrepreneur utilise partiellement le bien pour son activité professionnelle. Dans ce dernier cas, aucun état descriptif de division n’est nécessaire.

Cette insaisissabilité demeure valable en cas de divorce et en cas de décès de l’entrepreneur individuel.

En cas de vente, le prix (ou une partie du prix si le bien est à usage mixte) demeure insaisissable si l’entrepreneur l’utilise pour acquérir une nouvelle résidence principale dans l’année qui suit la cession.

Cependant, cette insaisissabilité de droit n’est pas opposable aux créanciers dont les droits sont antérieurs à la promulgation de la loi soit le 8 août 2015.

Cette disposition est applicable depuis le 8 août 2015.

(C) Photo : Fotolia