
	<p align="center"><b>Fiche Technique</b>  <b>Stage « 5 jours pour</b>  <b>Entreprendre »</b></p>	
--	--	---

## LA DECLARATION D'INSAISSABILITE

### **Les créanciers de l'entrepreneur peuvent-ils saisir ses biens immobiliers si ses affaires tournent mal ?**

En l'absence de disposition prise par l'entrepreneur, même si la dette a été contractée à titre professionnel, les créanciers, qu'ils soient privés ou professionnels bénéficient d'un droit de gage général sur l'intégralité des biens appartenant à l'entrepreneur. Ils peuvent donc saisir ses biens immobiliers.

C'est pourquoi la loi Dutreil du 1<sup>er</sup> août 2003, puis la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, ont permis de rendre insaisissable la résidence principale puis les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, à condition qu'ils ne soient pas affectés à l'usage professionnel de l'entrepreneur par simple déclaration notariée.

### **Qui peut bénéficier de la déclaration d'insaisissabilité ?**

La déclaration d'insaisissabilité des biens immobiliers bénéficie à toute personne physique immatriculée à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante, c'est à dire aux entrepreneurs en nom propre commerçants et artisans, agents commerciaux, professionnels libéraux et agriculteurs.

### **Les dirigeants de société peuvent-ils bénéficier de cette déclaration ?**

Si l'activité professionnelle est exercée sous une forme sociétaire, le dirigeant ne peut rendre ses biens immobiliers insaisissables. Par suite, si pour une quelconque raison (extension de procédure collective, action en comblement de passif, caution personnelle donnée à un créancier social...) des poursuites sont exercées contre le dirigeant de société, son patrimoine personnel en répondra intégralement.

### **En cas de difficulté de l'entreprise, la déclaration empêchera-t-elle les créanciers de saisir le bien immobilier de l'entrepreneur ?**

Pour que les créanciers soient dans l'impossibilité de saisir le bien immobilier, il faut que les dettes causées par l'activité professionnelle soient nées postérieurement à la publication de la déclaration. A contrario, si les dettes sont nées avant cette publication, la saisie reste possible.



### **L'entrepreneur est-il obligé d'avoir recours au notaire ?**

La déclaration d'insaisissabilité est reçue par un notaire à peine de nullité. Le caractère authentique de l'acte permettra sa publication au bureau des hypothèques dont dépend l'immeuble. Cette publication est obligatoire afin de rendre la déclaration opposable aux créanciers professionnels. En outre, il y aura lieu de mentionner la déclaration sur le registre de publicité légale à caractère professionnel (registre du commerce, registre des métiers). Si le déclarant n'est pas tenu de s'immatriculer, la publication s'effectuera dans un journal d'annonces légales.

### **Que faire lorsque l'atelier de l'entrepreneur est situé au sous-sol du bien immobilier ?**

Lorsque l'immeuble est à usage mixte (professionnel et habitation), la partie affectée à l'habitation doit être désignée dans un état descriptif de division joint à la déclaration. Ainsi en cas de poursuite sur l'immeuble en son entier, seule la partie professionnelle matériellement délimitée par l'état descriptif de division pourra être saisie par les créanciers de l'entreprise.



	<b>Fiche Technique</b> <b>Stage « 5 jours pour</b> <b>Entreprendre »</b>	
--	--	---

### **Les créanciers pourront-ils agir après la revente du bien immobilier ?**

En cas de vente des droits immobiliers désignés dans la déclaration, le prix obtenu demeure insaisissable à condition qu'il soit remployé par le déclarant dans le délai d'un an pour l'acquisition d'un nouveau bien immobilier.

Dans cet acte d'acquisition, il y aura lieu de stipuler une déclaration de remploi des fonds, les droits sur le bien immobilier nouvellement acquis demeurant insaisissables à concurrence des sommes remployées. De nouvelles publications seront à effectuer (hypothèques, registre professionnel ou journal d'annonces légales).

### **Que se passera-t-il en cas de divorce ?**

Si le bien immobilier est attribué à l'entrepreneur, la situation reste inchangée, la protection demeure.

Si le bien immobilier est attribué au conjoint, seuls les créanciers de celui-ci pourront procéder à la saisie.

### **Et en cas de décès ?**

La déclaration d'insaisissabilité est automatiquement révoquée. Les héritiers sont toutefois protégés à l'encontre des créanciers dont les droits seraient nés antérieurement au décès. Si l'activité professionnelle est poursuivie par un héritier, celui-ci devra également procéder à une déclaration s'il veut protéger ses immeubles.

S'agissant des héritiers qui ne poursuivent pas l'activité, le maintien de l'insaisissabilité est inutile. Ils n'ont pas à répondre des dettes occasionnées par la poursuite de l'activité à laquelle ils sont étrangers.

### **En cas de souscription d'un crédit pour acheter une voiture personnelle et si l'entrepreneur ne rembourse pas, son bien immobilier est-il protégé grâce à la déclaration ?**

Seuls les créanciers dont les droits sont nés à l'occasion de l'activité professionnelle sont susceptibles de se voir opposer la déclaration d'insaisissabilité. Les créanciers "privés" peuvent agir et saisir le bien immobilier.

### **Peut-on déclarer insaisissable un immeuble qui se trouve en SCI ?**

La question soulève une difficulté qui n'est pas tranchée à ce jour. En l'état des textes, la réponse est négative.

### **Quels sont les effets de la déclaration d'insaisissabilité d'un immeuble publiée avant l'ouverture de la liquidation judiciaire du déclarant ?**

Il ne semble pas que l'on puisse demander la nullité de la déclaration d'insaisissabilité qui aurait été publiée au cours de la période suspecte (Cour d'appel de Nancy, 23 mars 2011 – RG n°09/02695).

L'arrêt rendu le 28 juin 2011 par la Chambre commerciale de la Cour de Cassation a précisé le régime de la déclaration d'insaisissabilité en cas d'ouverture d'une liquidation judiciaire à l'égard du déclarant. Ainsi, le liquidateur ne peut demander la vente conformément à la procédure de saisie-immobilière et le juge-commissaire n'a pas le pouvoir de l'y autoriser, sous peine de commettre un excès de pouvoir. La déclaration d'insaisissabilité est donc opposable aux organes de la liquidation judiciaire, puisque l'immeuble se situe en dehors du périmètre de la procédure collective.

