

## LA DECLARATION D'INSAISSABILITE

---

Tout architecte exerçant en libéral a la faculté de protéger sa résidence principale et tout bien foncier bâti ou non bâti qui n'est pas affecté à un usage professionnel des poursuites de ses créanciers professionnels en effectuant une **déclaration d'insaisissabilité**.

**NB :** Les architectes associés d'une société d'architecture, quelle qu'en soit la forme (SCP, SELARL, SARL, etc.) sont exclus de ce dispositif.

**NB :** Une résidence principale logée dans une SCI ne peut faire l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité.

### Procédure à suivre pour effectuer une déclaration d'insaisissabilité

- 1) La déclaration d'insaisissabilité doit, **sous peine de nullité**, être établie par un notaire
- 2) Elle doit être publiée au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble (ou au livre foncier, pour les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle)
- 3) Elle doit faire l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales<sup>1</sup>.
- 4) Elle doit en outre faire l'objet d'une déclaration au conseil régional de l'ordre dont relève l'architecte.

**NB :** Si le conjoint de l'architecte exerce lui même une activité libérale, une double déclaration est conseillée.

### Contenu de la déclaration d'insaisissabilité

La déclaration doit obligatoirement contenir la description détaillée des immeubles à protéger et l'indication de leur caractère propre, commun ou indivis.

Lorsque le bien foncier n'est pas utilisé en totalité pour un usage professionnel, la partie non affectée à un usage professionnel ne peut faire l'objet de la déclaration que si elle est désignée dans un état descriptif de division.

**NB :** A défaut d'état descriptif de division, la partie non affectée à usage professionnel ne pourra faire l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité et ne sera donc pas protégée.

### Publication de la déclaration d'insaisissabilité

- Cette déclaration doit être publiée au bureau des hypothèques ou, pour les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, au livre foncier.
- Elle doit en outre fait l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales.

Coût de la publication au bureau des hypothèques : 75 euros auquel s'ajoutera le salaire du conservateur des hypothèques (soit 0,10 % du prix ou de l'évaluation de l'immeuble déclaré insaisissable avec un minimum de 15 euros).

**NB :** Pour évaluer le coût global de cette formalité, rapprochez-vous de votre notaire.  
Pour trouver un notaire : [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

---

<sup>1</sup> La Cour de cassation, dans une décision du 15 mai 2007 a retenu que le tableau des avocats inscrits auprès d'un barreau ne constituait pas un registre de publicité légale à caractère professionnel au sens de l'article L. 526-2, alinéa 2, du Code de commerce et que la déclaration d'insaisissabilité de la résidence principale d'un avocat, outre les formalités de publicité au bureau des hypothèques, était, en conséquence, subordonnée à une publication dans un journal d'annonces légales (Cour de cassation, 1<sup>re</sup> Chambre civ., 15 mai 2007 - N° de pourvoi : 05-19.189)

## Effets de la déclaration d'insaisissabilité

1) La déclaration d'insaisissabilité n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits sont nés postérieurement à sa publication, à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant.

Les biens déclarés ne deviennent insaisissables que pour les dettes professionnelles nées après la publication de la déclaration.

**NB :** *Les créanciers, dont les droits sont nés avant la publication de la déclaration d'insaisissabilité, ne sont pas tenus par cette déclaration et pourront contraindre l'architecte débiteur de céder sa résidence principale pour rembourser ses dettes.*

**NB :** *Les biens déclarés ne sont pas protégés si les dettes ont un caractère privé (par exemple impôt sur le revenu, crédit à la consommation).*

2) L'insaisissabilité d'un bien n'empêche pas de le vendre.

En cas de vente, le prix de cession ne pourra pas être saisi par les créanciers professionnels, si l'architecte a satisfait aux conditions suivantes :

- la somme de la vente doit être réemployée à l'acquisition d'une nouvelle résidence principale, dans le délai d'un an
- l'acte d'acquisition de la nouvelle résidence doit contenir une déclaration de remploi des fonds (il faut que l'acte mentionne la provenance des fonds et leur origine insaisissable) qui doit être déclarée auprès du notaire, faire l'objet d'une publication et être mentionnée au tableau de l'ordre.

**NB :** *Vis-à-vis des créanciers, la nouvelle résidence principale n'est protégée qu'à la hauteur des sommes réemployées lorsque l'acte d'acquisition contient une déclaration de remploi des fonds. En cas d'acquisition d'une nouvelle résidence principale dont le prix d'achat serait supérieur au prix de vente de l'ancienne résidence, une nouvelle déclaration d'insaisissabilité est nécessaire pour protéger l'intégralité du nouveau bien.*

## Les limites de l'insaisissabilité

Si l'architecte a fait protéger tous ses biens, il pourra par la suite difficilement obtenir un crédit puisqu'il ne disposera plus d'aucun bien libre à apporter en garantie à la banque (sauf s'il renonce à sa déclaration).

## Il est possible de renoncer à la protection des biens déclarés insaisissables

L'architecte peut renoncer à tout moment à cette protection devant notaire. Cette renonciation ne vaut que pour l'avenir et peut porter sur tout ou partie des biens immobiliers déclarés insaisissables et peut concerner un ou plusieurs créanciers.

## Fin de la protection

L'insaisissabilité des biens déclarés prend fin lors du décès de l'architecte, en cas de renonciation ou encore, en cas de divorce, si le bien protégé n'est pas attribué à l'architecte.

**N'attendez pas d'avoir des difficultés pour effectuer cette déclaration !**