

LA DÉCLARATION D'INSAISSABILITÉ

Tout architecte exerçant en libéral (y compris libéral auto-entrepreneur et libéral EIRL - entrepreneur individuel à responsabilité limitée) 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**. Il peut s'agir de biens immobiliers propres à l'architecte, communs aux époux ou indivis.

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.

NB : Lorsqu'un immeuble est à usage mixte (professionnel et d'habitation), seule la partie affectée à l'habitation fait l'objet de la déclaration (sous réserve de désigner précisément cette partie dans un état descriptif de division).

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 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.

- 4) - Elle doit également faire l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales¹ du département dans lequel est exercée l'activité professionnelle. La simple indication au tableau de l'Ordre n'est pas suffisante.

Contenu de la déclaration d'insaisissabilité

La déclaration doit obligatoirement contenir la description détaillée des immeubles à protéger, l'indication de leur caractère propre, commun ou indivis et l'état descriptif de division si le bien est à usage mixte.

NB : si l'entrepreneur est marié sous un régime de communauté légale ou conventionnelle, il doit, lors de sa demande d'immatriculation, justifier que son conjoint a été informé des conséquences sur les biens communs des dettes contractées dans l'exercice de son activité professionnelle. Cette justification, qui est exigée de tous les entrepreneurs individuels, peut être apportée par la production d'une attestation sur l'honneur.

¹ 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^{re} Chambre civ., 15 mai 2007 - N° de pourvoi : 05-19.189)

Coût : cette formalité engendre des coûts de rédaction et d'enregistrement de l'acte qui sont variables selon la composition de l'immeuble (*ils comprennent les frais d'établissement de l'acte par le notaire, aux frais liés à l'accomplissement par le notaire de formalités préalables ou postérieures à l'acte, et le cas échéant, les frais liés à l'établissement d'un état descriptif de division*)

NB : Pour évaluer le coût global de cette formalité, rapprochez-vous de votre notaire.
Pour trouver un notaire : www.notaires.fr

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 à 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).

NB : L'administration fiscale a le droit de saisir les biens immobiliers de l'entrepreneur même s'ils sont 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)

NB : Depuis le 1er juillet 2014, les déclarations d'insaisissabilité effectuées alors que le professionnel est déjà en cessation des paiements seront déclarées nulles de plein droit. De plus, les déclarations d'insaisissabilité effectuées dans les 6 mois précédant la date de cessation des paiements, pourront 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 n° 2014-326 du 12 mars 2014)

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 emploi 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 emploi 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. Elle 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.

Cumul avec la déclaration d'affectation du patrimoine de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL)

La déclaration d'insaisissabilité porte sur les biens immobiliers non affectés à l'usage professionnel 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.

Les deux déclarations n'ont donc pas le même objet et peuvent être cumulées. 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. (Pour plus de précisions, consulter la fiche « EIRL : un dispositif de protection du patrimoine privé de l'architecte libéral »).

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

Textes de référence

Articles L 526-1 et suivants du code de commerce

Articles R 526-1 et suivants du code de commerce

31/03/2015