



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

insaisissabilité

Question écrite n° 48194

Texte de la question

M. Jean-Pierre Decool attire l'attention de M. le ministre délégué aux petites et moyennes entreprises, au commerce, à l'artisanat, aux professions libérales et à la consommation sur les mesures de sécurité pour les entrepreneurs individuels issues de l'article 8 de la loi n° 2003-721 du 1er août 2003 sur l'initiative économique. Cette loi confère à l'entrepreneur individuel la faculté de déclarer insaisissable sa résidence principale. Cette mesure tend à protéger le patrimoine privé de l'entreprise qui n'est pas distinct du patrimoine professionnel. Cette déclaration est établie par un notaire. Lorsque l'immeuble est à usage mixte, professionnel et d'habitation, la partie affectée à la résidence ne peut faire l'objet de la déclaration que si elle est désignée dans un état descriptif de division. La déclaration est faite devant notaire tandis que l'état descriptif de division est produit par un géomètre. Cela multiplie donc les actes et les honoraires à la charge du nouvel entrepreneur. Il lui demande, en conséquence, les mesures envisagées, dans le cadre du futur projet de loi sur l'entreprise, afin de réduire les formalités et les coûts qui en résultent.

Texte de la réponse

Dans le cas d'un immeuble à usage mixte professionnel et d'habitation, le dernier alinéa de l'article L. 526-1 du code de commerce dispose que la partie affectée à la résidence principale peut faire l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité à la condition d'être désignée dans un état descriptif de division. L'état descriptif de division a pour objet de délimiter les fractions d'un immeuble soumis à un régime particulier en application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et consiste en l'énonciation de sa constitution et plus particulièrement de la partie affectée à l'habitation principale. Il est annexé à la déclaration d'insaisissabilité établie par le notaire. La déclaration d'insaisissabilité est destinée à informer les créanciers de la personne physique visée par l'article L. 526-1 que leur gage sur l'immeuble où est fixée la résidence principale du débiteur a été limité. La forme authentique de la déclaration d'insaisissabilité, imposée par la loi, répond à une exigence de la publicité foncière, de sécurité juridique, et lui confère une date certaine à l'expression de la volonté du chef d'entreprise. C'est à compter de cette date que les créanciers ne pourront plus exercer leur gage sur la partie de l'immeuble déclarée insaisissable. Par ailleurs, la destination des lieux à un usage d'habitation est une donnée de fait qui ressort aisément de leur organisation matérielle et de leur aménagement. Dans ces conditions, la rédaction de l'état descriptif de division ne requiert pas de procéder au préalable à un métrage aussi rigoureux que s'il s'agissait de délimiter l'étendue d'un droit de propriété en vue de sa transmission à un tiers. Dans cette perspective, et sans recourir exclusivement aux services d'un géomètre, la réalisation d'une description précise de la partie d'immeuble à usage d'habitation au moyen d'un rapport dressé par une personne distincte du rédacteur de l'acte authentique doit être faite par un technicien qualifié. L'état descriptif de division obligatoire dans l'hypothèse d'un immeuble à usage mixte professionnel et d'habitation permettra de trancher clairement sur le rattachement d'une annexe de l'immeuble au local d'habitation principale ou au local commercial. Cette formalité est nécessaire pour garantir les droits des créanciers et trouve un fondement suffisant dans le caractère dérogatoire de l'insaisissabilité de la résidence principale du chef d'entreprise. Pratiquement, la réalisation du rapport descriptif peut être confiée à toute personne compétente, architecte DPLG ou tout

technicien qualifié en matière immobilière. Les modalités de réalisation de l'état descriptif décrit à l'article L. 526-1 du code de commerce devront essentiellement se dégager de l'usage confirmé des praticiens du droit. Cet aspect de la mise en oeuvre de la loi n'appelle pas de modification particulière de nature législative.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Decool](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 48194

Rubrique : Saisies et sûretés

Ministère interrogé : PME, commerce, artisanat, professions libérales et consommation

Ministère attributaire : PME, commerce, artisanat, professions libérales et consommation

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 12 octobre 2004, page 7897

Réponse publiée le : 8 février 2005, page 1446