

AFFAIRES

Libres propos sur l'insaisissabilité de la résidence principale au profit du dirigeant de société

Inf. 11

Le 119^e Congrès des notaires propose d'effacer l'inégalité de traitement entre les entrepreneurs selon qu'ils ont opté pour la forme sociétaire ou non et d'étendre l'insaisissabilité automatique de la résidence principale de l'entrepreneur individuel au dirigeant de société.

Proposition du 119^e Congrès des notaires de France



Victor Antin,
notaire à Annemasse,
Groupe Althémis



Bertille Touzet,
étudiante au sein du Master 2
Droit notarial de l'Université
Paris Dauphine

1. **Genèse.** Il y a vingt ans, la loi 2003-721 du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique créait, pour l'entrepreneur exerçant une activité indépendante, la possibilité de déclarer insaisissables ses droits sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale. Cette loi devait « dans un souci d'équité quant au choix de la forme individuelle ou sociétaire de l'entreprise, permettr[e] aux entrepreneurs indépendants de protéger leur résidence principale » (*Rapport Assemblée nationale n° 572 du 28-1-2003 p. 17 par H. Novelli et C. Vautrin*). Quelques années plus tard, la loi 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie étendait cette possibilité à l'ensemble des biens immobiliers que pouvait détenir l'entrepreneur, à condition que ces biens ne soient pas affectés à son activité professionnelle.

La loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, rendit automatique l'insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel.

Enfin, la loi 2022-172 du 14 février 2022 en faveur de l'activité professionnelle indépendante a déterminé le cadre du nouveau statut de l'entrepreneur individuel désormais doté de deux patrimoines, l'un professionnel et l'autre personnel.

Le dirigeant bénéficiant de la protection conférée par la forme sociétaire, autrefois perçu comme « privilégié » par rapport à l'entrepreneur individuel, aurait-il été oublié par le législateur ces vingt dernières années ?

2. **Proposition du 119^e Congrès des notaires.** Constatant que le logement du

dirigeant de société se trouve paradoxalement désormais nettement plus exposé aux poursuites des créanciers professionnels que celui de l'entrepreneur individuel, le 119^e Congrès des notaires a proposé d'étendre le bénéfice de l'insaisissabilité automatique de la résidence principale de l'entrepreneur individuel aux dirigeants de droit de société, sans distinction. La proposition, adoptée à 93 %, a fait la quasi-unanimité. À raison ?

État de la protection de l'entrepreneur individuel et du dirigeant de société

3. **État de la protection du logement de l'entrepreneur individuel.** La loi 2022-172 du 14 février 2022 ayant mis fin à l'unicité du patrimoine de l'entrepreneur individuel,

on pourrait penser le patrimoine personnel de l'entrepreneur individuel définitivement à l'abri de ses créanciers professionnels.

4. Inconvénients. Le nouveau statut de l'entrepreneur individuel, s'il renforce la protection de son patrimoine personnel, présente cependant de nombreuses imperfections : limitation de la séparation des patrimoines dans le temps (*C. com. art. L 526-22, al. 6*), patrimoine professionnel unique malgré la pluralité d'activités, etc. Par ailleurs, la séparation des patrimoines personnel et professionnel de l'entrepreneur individuel pourra céder face au besoin de financement (*C. com. art. L 526-25 : faculté de renonciation*) ou en cas de faute de ce dernier (*C. com. art. L 526-24 : droit de gage étendu de certains créanciers*).

5. Avantages. Alors que certains se sont interrogés sur la pertinence du maintien des dispositifs d'insaisissabilité des biens immobiliers de l'entrepreneur individuel non affectés à son activité professionnelle, il apparaît que ces dispositifs conservent en

||
Une proposition à approuver d'autant plus du nouveau statut de l'entrepreneur individuel

(le débiteur étant la société et non le dirigeant lui-même), en particulier dans les sociétés dont la responsabilité des associés est limitée, cette protection s'efface dans diverses hypothèses.

7. Volonté du dirigeant. Certaines de ces hypothèses résultent de la volonté du dirigeant.

D'autres hypothèses résultent du comportement fautif du dirigeant. Tel est le cas du dirigeant d'une société in bonis ayant commis une faute détachable de ses fonctions ou encore en cas de faute en liquidation judiciaire (faute insuffisante d'actifs).

Opportunité d'une évolution de la protection du dirigeant de société

9. Risques pesant sur le logement du diri-

Enfin, on peut penser qu'une protection «à deux vitesses» de l'entrepreneur individuel, d'une part, et du dirigeant de société, d'autre part, serait justifiée par la précarité d'un grand nombre de néo-entrepreneurs individuels «de nécessité plus que d'envie» (V. Perruchot-Triboulet, *Le risque de perte du crédit bancaire par la limitation du risque professionnel de l'entrepreneur individuel* : *Rev. proc. coll.* 2023, dossier n° 16,

individuel et, d'autre part, au dirigeant de société.

Ancien parent pauvre en la matière, l'entrepreneur individuel bénéficie désormais, en cas de liquidation judiciaire, d'un écran de la personnalité morale.

Du côté du dirigeant de société, hormis certaines atténuations de sa responsabilité (on pense à la loi 2016-1691 du 9-12-2016, dite «Sapin 2», qui exclut la qualification de faute de gestion en présence d'une simple négligence), c'est le statu quo. Or, ne pas

Accédez gratuitement à la revue



Pour lire la suite de l'article, testez gratuitement la revue Solution Notaire Hebdo

La suite est réservée à nos abonnés.



EDITIONS
FRANCIS LEFEBVRE

Lefebvre Dalloz

à la protection de son logement qui pourrait être mise en place, cette protection s'avérant alors contre-productive car facteur d'alourdissement des démarches administratives à accomplir pour permettre à la société d'accéder au crédit.

l'insaisissabilité de la résidence principale du chef d'entreprise (SNH 30/20 inf. 6), du comité juridique de la Fédération nationale de droit du patrimoine d'étendre l'insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel aux dirigeants de