



Entrepreneur individuel : Comment protéger son patrimoine personnel ?

Pour éviter que les difficultés économiques d'une entreprise n'aient de répercussions sur les biens personnels d'un architecte, ce dernier doit assurer la protection de son patrimoine.

Quel que soit son mode d'exercice, des mesures sont prévues pour éviter que des dettes contractées à titre professionnel ne puissent donner lieu à des saisies sur son patrimoine personnel.

Pour pouvoir bénéficier de cette protection, il est indispensable d'anticiper les difficultés et de prendre connaissance dès à présent des outils mis à disposition par la loi.

S'il s'agit d'une précaution importante pour éviter que les difficultés financières rencontrées par l'architecte dans le cadre de son exercice professionnel n'aient de répercussions sur ses biens personnels, une séparation trop stricte du patrimoine personnel pourrait conduire certains créanciers à se montrer plus réticents à investir dans l'activité de ce dernier. Les établissements bancaires peuvent par exemple exiger de l'architecte qu'il apporte en garantie certains biens personnels pour l'octroi de prêts.

Il peut donc être judicieux pour l'architecte de se faire accompagner par un professionnel du droit qui l'aidera à déterminer, en fonction de sa situation personnelle, la teneur du patrimoine à protéger sans que cela ne constitue un frein pour son activité professionnelle.

L'importance du choix de la forme sociale

Lorsqu'un architecte crée une entreprise individuelle sans formalités particulières, **son patrimoine personnel se confond par principe avec son patrimoine professionnel**. En conséquence, en cas de difficultés financières, un créancier pourra demander la saisie de biens personnels de l'architecte pour obtenir le paiement de dettes que celui-ci aura contracté à titre professionnel, et ce même après que l'architecte aura cessé son activité.

Le recours à l'EIRL permet à un architecte exerçant seul de bénéficier d'une protection de son patrimoine personnel, sans avoir à créer de personne morale.

Le fait de constituer une société est un autre moyen pour l'architecte d'isoler le patrimoine qu'il affecte à son exercice professionnel de son patrimoine personnel. Toutes les formes de sociétés ne permettent toutefois pas d'assurer cette séparation.

Le changement de forme sociale n'est néanmoins pas le seul moyen pour l'architecte libéral de protéger certains de ses biens personnels.

L'insaisissabilité de plein droit de la résidence principale de l'entrepreneur individuel

Depuis la loi dite « Macron » du 6 août 2015, **la résidence principale d'un entrepreneur individuel ne peut faire l'objet d'une saisie** par ses créanciers pour des dettes contractées à titre professionnel.¹ Aucune formalité n'est nécessaire, l'insaisissabilité de la résidence principale est de droit.

Qui sont les architectes bénéficiant de cette protection ?

Cette protection concerne toute personne physique immatriculée au registre du commerce et des sociétés, ce qui inclut les architectes libéraux auto-entrepreneurs, micro-entrepreneurs ou entrepreneurs individuel à responsabilité limitée (EIRL).

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

¹ Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dispositions codifiées aux articles L. 526-1 et suivants du code de commerce.

Quels sont les locaux protégés ?

La loi protège les locaux utilisés pour un usage professionnel. Si vos locaux professionnels sont situés dans votre résidence principale, la partie de votre domicile qui n'est pas utilisée pour un usage professionnel reste insaisissable.

Le fait d'utiliser votre résidence principale comme adresse de domiciliation n'a pas pour effet de rendre cet immeuble saisissable.

Quelles sont les limites à l'insaisissabilité de la résidence principale ?

Cette insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel ne joue qu'à l'égard des créances nées après le 7 août 2015. Les créanciers dont les droits sont nés avant cette date pourront contraindre l'architecte débiteur à céder sa résidence principale pour rembourser ses dettes.

De plus, la résidence principale n'est pas protégée contre une saisie immobilière si les dettes ont un caractère privé (par exemple impôt sur le revenu, crédit à la consommation, etc.).

Cette insaisissabilité ne fera pas obstacle à une saisie immobilière par l'administration fiscale si celle-ci constate, de la part de l'entrepreneur, des fraudes ou des manquements graves aux obligations fiscales, sociales ou comptables.

Que se passe-t-il en cas de vente de la résidence principale protégée ?

En cas de vente de sa résidence principale, le prix de cession ne pourra pas être saisi par les créanciers professionnels, si l'architecte a réemployé dans le délai d'un an la somme de la vente pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale.

La déclaration d'insaisissabilité pour protéger le patrimoine foncier personnel autre que la résidence principale

L'architecte entrepreneur individuel peut aussi décider de protéger ses biens fonciers autres que sa résidence principale. Il doit pour cela procéder à une déclaration d'insaisissabilité.

Quels locaux peuvent faire l'objet d'une déclaration d'insaisissabilité ?

Cette insaisissabilité ne peut concerner que des biens fonciers, bâtis ou non, que l'architecte n'a pas affecté à son usage professionnel.

Si ces biens sont partiellement affectés à un usage professionnel, il lui faudra alors produire un état descriptif de division pour distinguer les surfaces professionnelles, qui pourront faire l'objet d'une saisie immobilière, des surfaces personnelles, qui bénéficieront de l'insaisissabilité.

Cette fois encore, la déclaration peut viser des biens que l'architecte possède en propre, en commun ou en indivis, qu'il en soit propriétaire, nu-propriétaire ou usufruitier.

Quelles sont les formalités de la déclaration d'insaisissabilité ?

Cette déclaration doit être **établie par un notaire**, sous peine de nullité.

Elle devra être **publiée au service de publicité foncière** du lieu de situation de l'immeuble. L'annuaire des services de publicité foncière est disponible [ici](#)

Elle doit faire l'objet d'une **déclaration dans un registre de publicité légale à caractère professionnel et au Conseil Régional de l'Ordre** dont relève l'architecte. Si le conjoint de l'architecte exerce lui-même une activité libérale, une double déclaration est conseillée.

Si l'architecte est immatriculé au RCS, la déclaration devra y être mentionnée. Dans le cas contraire, la déclaration devra faire l'objet d'une **publication dans un journal d'annonces légales** du département dans lequel est exercée l'activité professionnelle. La simple indication au tableau de l'Ordre n'est pas suffisante.²

Quelles sont les limites à l'insaisissabilité des biens déclarés ?

Les déclarations d'insaisissabilité effectuées alors que le professionnel est déjà **en cessation de paiement** sont nulles de plein droit. De plus, les déclarations d'insaisissabilité effectuées dans les six mois précédant la date de cessation des paiements pourront faire l'objet d'une action en

² Jugé, concernant le tableau de l'ordre des avocats par la Cour de Cassation, 1ere Chambre Civile, 15 mai 2007 , n° 05-19.189.

annulation facultative exercée par l'administrateur, le mandataire judiciaire le commissaire à l'exécution du plan ou le ministère public.

Cette fois encore, l'insaisissabilité ne jouera qu'à l'égard des dettes contractées **postérieurement à la publication de la déclaration** d'insaisissabilité. Ainsi les créanciers dont les droits sont nés avant cette publication ne sont pas concernés et pourront contraindre l'architecte débiteur à céder les biens visés dans la déclaration d'insaisissabilité.

L'insaisissabilité ne sera pas davantage opposable à l'administration fiscale en cas de **fraude ou manquements graves** aux obligations fiscales, sociales ou comptables.

La fin de l'insaisissabilité

Jusqu'à quand le bien est-il protégé par l'insaisissabilité ?

L'insaisissabilité des biens déclarés prend fin :

- lors de la liquidation de la succession lorsque l'architecte est décédé,
- en cas de renonciation,
- en cas de divorce, si le bien protégé n'est pas attribué à l'architecte.

Pourquoi et comment renoncer de manière anticipée à l'insaisissabilité ?

Si l'architecte a fait protéger tous ses biens, il ne dispose plus de bien libre à apporter en garantie à ses créanciers professionnels. Il pourra par exemple avoir des difficultés à obtenir un crédit auprès d'une banque.

L'architecte peut donc choisir de 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 une ou plusieurs créanciers.

La renonciation doit faire l'objet des mêmes modalités de publicité que la déclaration d'insaisissabilité, et elle pourra être révoquée dans les mêmes conditions.

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 nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle et facultativement sur les biens 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.

Textes de référence

Articles [L. 526-1](#) et suivants du code de commerce

Articles [R. 526-1](#) et suivants du code de commerce

Article [L. 632-1](#) du code de commerce