



La déclaration d'insaisissabilité de la résidence principale d'une personne physique

L'article 8 de la loi n°2003-721 du 1^{er} août 2003 pour l'initiative économique prévoit que l'entrepreneur individuel peut déclarer insaisissables ses droits sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale (en introduisant dans le code de commerce un nouvel article L526-1).

Cette faculté est ouverte aux personnes physiques immatriculées à un registre de publicité légale à caractère professionnel (registre du commerce et des sociétés ou répertoire des métiers) ou exerçant une « activité professionnelle agricole ou indépendante ». Lorsque l'immeuble est à usage mixte professionnel et d'habitation, la partie affectée à la résidence principale ne peut faire l'objet de la déclaration d'insaisissabilité que si elle est désignée dans un état descriptif de division (article L526-1 alinéa 2).

Selon nous, l'acte notarié matérialisant cette déclaration peut être rédigé avant l'immatriculation proprement dite mais il ne pourra prendre effet à l'égard des tiers qu'à compter de sa publicité au bureau des hypothèques et uniquement en cas d'exercice d'une activité commerciale, artisanale, libérale ou agricole officialisée par une déclaration d'existence dans un centre de formalités des entreprises géré par ces secteurs d'activité. L'insaisissabilité sera opposable aux créanciers de ces entreprises si leurs droits sont nés après la publication et à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant (article L526-1 et L526-2)

La déclaration doit également être mentionnée au registre du commerce (pour les commerçants), au répertoire des métiers (pour les entreprises du secteur des métiers) ou dans un journal d'annonces légales pour les agriculteurs ou les professions libérales. La mention aux différents registres de publicité légale se traduit donc par sa publication lors de l'édition d'extrait d'immatriculation.

Il résulte de la rédaction de l'article 8 que la mise en oeuvre de cette mesure n'est soumise à aucun décret d'application. Seul le montant des émoluments du notaire (qui est fixe et non proportionnel à la valeur du bien) est déterminé par décret. Il s'agit du décret n°2004-303 du 26 mars 2004 modifiant le décret n°78-262 du 8 mars 1978 portant fixation du tarif des notaires. Celui-ci fixe à « 30 unités » le coût de la rédaction de cet acte. L'unité de valeur vaut actuellement 3,28 euros HT ce qui donne un total de 117,68 euros TTC.

La loi prévoit également que la déclaration d'insaisissabilité doit être publiée à la conservation des hypothèques. Le coût de cette publicité est fixé à 25 euros par l'article 846 bis du code général des impôts modifié par la loi de finance rectificative pour 2004 n°2004-1485.

S'y ajoute le salaire du conservateur des hypothèques fixé à 15 euros par l'article 287-16^{de} l'annexe III du CGI modifié par le décret n°2004-1545 du 30 décembre 2004.

S'agissant du coût de cette formalité, la redevance des CFE sera conforme à l'article 29 du décret du 2 avril 1998 c'est à dire déterminée « compte tenu de l'intérêt qu'en retire chaque usager et dans la limite des charges exposées au titre du service ».

Il n'est actuellement prévu aucun droit nouveau au profit des Chambres de métiers pour effectuer cette modification d'inscription au Répertoire des Métiers. En effet les seuls droits prévus à l'heure actuelle sont ceux qui concernent le stage de préparation à l'installation (article 97 de la loi de finances pour 1987) et ceux qui concernent l'immatriculation et la création d'établissement (article 89 de la loi de finances pour 1998).

Les effets de la déclaration prennent fin avec le décès ou la renonciation du déclarant. Cette renonciation est soumise aux mêmes conditions de validité et d'opposabilité que la déclaration. En revanche, ils subsistent en cas de divorce si le déclarant est attributaire de l'immeuble. En cas de vente de l'immeuble faisant l'objet de la déclaration, le prix obtenu demeure insaisissable à condition que les fonds soient réemployés à hauteur des sommes remployées à condition que l'entrepreneur déclare le emploi des fonds dans l'acte d'acquisition. Cette nouvelle déclaration est soumise aux mêmes conditions de validité et d'opposabilité que la déclaration initiale (article L526-3 du code de commerce).