

## Loi MACRON et protection du patrimoine immobilier du particulier ayant une activité professionnelle indépendante (agriculteur, commerçant, entrepreneur, artisan...)

NEWSLETTER N° 15 306 du 20 AOUT 2015



### **Loi n°2015-990 du 6.8.15 : JO du 7.8.15**

Depuis la loi du 1er août 2003 sur l'initiative économique, les biens personnels des particuliers à leur compte (agriculteur, commerçant, entrepreneur, artisan...) sont protégés d'éventuels recours de créanciers (code de commerce : L.526-1 et suivants).

Une déclaration d'insaisissabilité, document identifiant les biens que le particulier entend protéger de ses créanciers, doit être établie devant notaire.

Sont concernés par cette protection, les particuliers immatriculés à un registre de publicité légale à caractère professionnel ou exerçant une activité professionnelle agricole ou indépendante.

**La loi MACRON du 6 août 2015 a modifié ce mécanisme d'insaisissabilité pour le rendre automatique lorsque le bien constitue la résidence principale du particulier.**

## **I Renforcement de la protection du patrimoine immobilier (art. 206 I / code de commerce : L.526-1 al 1er)**

La loi MACRON rend systématique la protection de la résidence principale du professionnel sans qu'il n'ait à effectuer de formalités particulières. La déclaration d'insaisissabilité devant notaire n'est donc plus exigée pour la résidence principale.

Pour les autres biens immobiliers, le dispositif est maintenu. Ses biens seront ainsi protégés après une déclaration d'insaisissabilité.

La résidence principale des particuliers ayant une activité professionnelle indépendante (agriculteur, commerçant, entrepreneur, artisan...) est de droit insaisissable. Les éventuels créanciers ne peuvent engager de procédures de recouvrement à l'encontre de la résidence principale pour des dettes de nature professionnelle. Le particulier à son compte n'a, en outre, plus à effectuer de déclaration d'insaisissabilité auprès d'un notaire pour protéger sa résidence principale.

Cette insaisissabilité de droit est également applicable lorsque le bien affecté à la résidence principale du particulier est utilisée en partie pour un usage professionnel. Dans ce cas, seule la partie utilisée à titre de logement est protégée.

Par ailleurs, pour les biens en copropriété, il n'est plus exigé que la partie non utilisée pour l'activité professionnelle soit identifiée dans l'état descriptif de division de l'immeuble.

Enfin, la domiciliation de l'activité professionnelle dans le local d'habitation (Code de commerce : L.123-10) ne fait pas obstacle à ce que ce local soit de droit insaisissable.

Ces mesures concernent les créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle après le 7 août 2015.

Le particulier entrepreneur peut protéger ses autres biens (immeubles, terrains) non affectés à un usage professionnel en les déclarant insaisissables (comme auparavant).

Cette déclaration n'a d'effet qu'après sa publication au fichier immobilier ou au livre foncier, dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

Lorsque le bien foncier n'est pas utilisé en totalité pour un usage professionnel, la partie affectée à un autre usage ne peut faire l'objet de la déclaration qu'à la condition d'être désignée dans un état descriptif de division.

Le professionnel ne peut se prévaloir de la protection de son logement à l'égard de l'administration fiscale en cas de manœuvres frauduleuses ou d'inobservation grave et répétée de ses obligations fiscales.

Dans ce cas, l'insaisissabilité du bien n'est pas opposable à l'administration fiscale qui pourra engager des mesures afin de recouvrer la créance (saisie-vente, saisie-conservatoire, ...).

## **II Possibilité de renoncer à l'insaisissabilité du patrimoine immobilier (art. 206 III / code de commerce : L.526-3 al 2)**

À tout moment, le particulier peut revenir sur l'insaisissabilité de sa résidence principale ou sur la déclaration d'insaisissabilité de tout autre bien non affecté à l'usage professionnel.

Cette renonciation prend la même forme que la déclaration et est établie par acte notarié soumis à des formalités de publicité au fichier foncier ou au livre foncier pour le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Moselle. Elle peut porter sur tout ou partie de ses biens et elle peut être faite au bénéfice d'un ou de plusieurs créanciers sous réserve qu'ils soient mentionnés dans l'acte authentique de renonciation.

En cas de transfert de créances, le cessionnaire peut se prévaloir de la renonciation et engager une procédure de recouvrement.

Il demeure possible, à tout moment, de revenir sur la renonciation du bien et ainsi rendre à nouveau insaisissable son ou ses biens immobiliers utilisés comme résidence principale. Dans ce cas, cette révocation n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent postérieurement à sa publication au fichier foncier ou au livre foncier (pour le Bas-Rhin, le Haut-Rhin et la Moselle).

## **III Conséquences de la vente du bien immobilier insaisissable et de la dissolution du régime matrimonial (art. 206 III / code de commerce : L.526-3 al 1er et 3)**

En cas de vente de la résidence principale, le prix obtenu demeure insaisissable, sous réserve d'être réemployé dans l'année pour l'acquisition d'une nouvelle résidence principale.

Cette mesure concerne les créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle après le 7 août 2015.

En cas de dissolution du régime matrimonial (divorce, ...), la résidence principale ou tout autre bien insaisissable demeurent protégés lorsque le professionnel bénéficie de l'attribution du bien.

En cas de décès, les effets de l'insaisissabilité et ceux de la déclaration demeurent jusqu'à la liquidation de la succession.

## **IV Entrée en vigueur (art. 206 IV)**

Ces dispositions entrent en vigueur à partir du 8 août 2015. Toutefois, deux mesures (insaisissabilité des droits pour la résidence principale et vente du bien / code de commerce : L.526-1 al 1er et L.526-3 al 1er) s'appliquent à l'égard des créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle après le 7 août 2015. Les déclarations et les renonciations portant sur l'insaisissabilité de la résidence principale publiées avant le 7 août continuent de produire leurs effets.

## CATALOGUE DES FORMATIONS



27 ET 28 AOUT 2015	<b>CLERMONT FERRAND</b> 	Séminaire de rentrée Pratique de l'ingénierie patrimoniale	JACQUES DUHEM JEAN PASCAL RICHAUD STEPHANE PILLEYRE PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
3 ET 4 SEPTEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Mise en pratique du conseil patrimonial (Etudes de cas)	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
8 SEPTEMBRE 2015	<b>RENNES</b> 	Comment élaborer la stratégie de rémunération et d'épargne du chef d'entreprise ?	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
10 SEPTEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Les clés pour élaborer une stratégie retraite pertinente : comparaison chiffrée et patrimoniale des solutions	VALERIE BATIGNE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
22 SEPTEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	La transmission à titre onéreux du patrimoine professionnel : aspects fiscaux La vérité par les textes... et par les chiffres....	JACQUES DUHEM et STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
29 SEPTEMBRE 2015	<b>LYON</b> 	La gestion patrimoniale du divorce	JACQUES DUHEM et JEAN PASCAL RICHAUD	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

2 OCTOBRE 2015	<b>MONTPELLIER</b> 	Investissement immobilier : Enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
6 OCTOBRE 2015	<b>AIX EN PROVENCE</b> 	Les clefs pour élaborer une stratégie retraite pertinente	VALERIE BATIGNE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
6 OCTOBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
8 OCTOBRE 2015	<b>BAYONNE BIARITZ</b> 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
12 OCTOBRE 2015	<b>LILLE</b> 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
13 14 OCTOBRE 2015	<b>MARTINIQUE</b> 	Comment intégrer les nouveauautés dans les stratégies patrimoniales ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
13 14 OCTOBRE 2015	<b>NICE</b> 	Immobilier d'entreprise	FREDERIC AUMONT	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

13 OCTOBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
3 NOVEMBRE 2015	<b>NANTES</b> 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
4 NOVEMBRE 2015	<b>LYON</b> 	Des produits à la stratégie...	STEPHANE PILLEYRE ET PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
12 13 NOVEMBRE 2015	<b>NICE</b> 	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la PME opérationnelle	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
17 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
19 20 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Les sociétés holding analyse juridique sociale et fiscale	PIERRE YVES LAGARDE ET JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
19 NOVEMBRE 2015	<b>BORDEAUX</b> 	Développer votre chiffre d'affaires grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
23 NOVEMBRE 2015	<b>LYON</b> 	Fiscalité du patrimoine professionnel : la vérité par les textes et par les chiffres	JACQUES DUHEM ET STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
24 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Stratégies de rémunération des dirigeants	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
24 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b>	La gestion patrimoniale du divorce	JACQUES DUHEM ET JEAN PASCAL RICHAUD	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>



				
24 NOVEMBRE 2015	<b>GRENOBLE</b> 	Développer votre chiffre d'affaires grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
26 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Développer votre chiffre d'affaire grâce à l'assurance vie	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
27 NOVEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	La location meublée : gestion et optimisation	STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
1 DECEMBRE 2015	<b>NICE</b> 	La transmission à titre gratuit des PME	FREDERIC AUMONT	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
2 DECEMBRE 2015	<b>NICE</b> 	Le patrimoine professionnel et l'ISF	YASEMIN BAILLY SELVI	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
8 DECEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Sociétés civiles : une approche juridique et fiscale pratique...	JEAN PASCAL RICHAUD ET STEPHANE PILLEYRE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
10 DECEMBRE 2015	<b>PARIS</b> 	Les stratégies d'encapsulation des résultats dans les sociétés passibles de l'IS	PIERRE YVES LAGARDE	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>
10 DECEMBRE 2015	<b>AIX EN PROVENCE</b> 	Investissement immobilier : enfer ou paradis fiscal ?	JACQUES DUHEM	Détails et inscriptions <a href="#">CLIQUEZ ICI</a>

