

## LA NOUVELLE LOI SUR L'INSAISSABILITE DU DOMICILE DES INDEPENDANTS

La loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), publiée au moniteur belge le 8 mai 2007, consacre le principe de l'insaisissabilité du domicile de l'indépendant, inspiré par une réforme française.

### **1. L'objectif de la loi**

L'intention du législateur est de réduire la prise de risque de l'entrepreneur individuel pour lequel aucune distinction n'est établie entre le patrimoine professionnel et le patrimoine privé.

### **2. Les bénéficiaires**

La nouvelle loi vise tous les indépendants, personnes physiques, qui exercent à titre principal une activité professionnelle en Belgique.

Les personnes concernées sont donc les commerçants, artisans, dirigeants d'entreprises, titulaires de professions libérales, ...

Est exclue du champ d'application de la loi : toute personne exerçant une activité indépendante à titre complémentaire ou tout pensionné avec une activité indépendante autorisée.

### **3. Les biens concernés**

La protection ne concerne que les droits réels (droit de propriété, droit d'usufruit, d'emphytéose, de superficie) que l'indépendant détient sur l'immeuble où est établi sa résidence principale.

Les droits d'usage et d'habitation sont expressément exclus par la loi ainsi que le droit du bail, qui est un droit personnel.

Les travaux préparatoires définissent la résidence principale comme le lieu où vit habituellement un ménage ou une personne isolée. Il ne s'agit donc pas obligatoirement du domicile légal mais plutôt du lieu où l'on séjourne durant la plus grande partie de l'année.

### **4. La procédure : la déclaration d'insaisissabilité**

Pour bénéficier de la protection prévue par la loi, l'indépendant doit faire une déclaration d'insaisissabilité du bien devant le notaire de son choix. Cette déclaration contient une description détaillée de l'immeuble et l'indication du caractère propre, commun ou indivis des droits que l'indépendant détient sur l'immeuble. L'accord du conjoint éventuel est obligatoire, même si celui-ci ne détient pas de droit sur l'immeuble.

Lorsque l'immeuble est à usage mixte (professionnel et d'habitation), la description doit distinguer clairement la partie affectée à chaque usage et mentionner la surface de chacune de ces parties.

Si la partie à usage professionnel représente moins de 30% de la surface totale de l'immeuble, les droits sur la totalité de l'immeuble peuvent être déclarés insaisissables.

Dans le cas contraire, seuls les droits sur la partie affectée à la résidence principale peuvent être déclarés insaisissables et ce, moyennant l'établissement préalable de statuts de copropriété. Ces statuts permettront par exemple de répartir les charges.

La déclaration est inscrite à l'initiative du notaire sur un registre destiné à cet effet, au bureau du conservateur des hypothèques de l'arrondissement où le bien est situé. Cette démarche permet aux futurs créanciers éventuels de déterminer le degré de solvabilité de l'indépendant.

La date d'inscription détermine à partir de quand la déclaration a des effets à l'égard des tiers.

## **5. Effets**

La déclaration n'a d'effets qu'à l'égard des créanciers dont les créances naissent postérieurement à l'inscription. Il ne s'agit bien entendu que des créances créées à l'occasion de l'exercice de l'activité professionnelle.

A titre d'exemples, on peut citer les dettes contractuelles à l'égard des fournisseurs, les dettes envers les organismes de crédit, les dettes sociales et fiscales (cotisations sociales, ONSS, TVA, précompte immobilier sur matériel et outillage professionnel,...).

Sont exclues du champ d'application de la loi :

- les dettes ayant une cause étrangère à l'activité professionnelle,
- les dettes mixtes (relevant tant de la vie privée que de l'activité professionnelle, comme par exemple l'impôt des personnes physiques calculés sur les revenus professionnels, revenus mobiliers, revenus immobiliers et les revenus divers),
- les dettes résultant d'une infraction (même si liées à l'activité professionnelle),
- les dettes concernant une faute grave à l'origine de la faillite.

## **6. La durée de la protection**

Dès que l'indépendant change de statut (en devenant salarié ou fonctionnaire) – sauf en cas de perte du statut suite à une faillite, il perd le bénéfice de la protection prévue par la loi.

Le travailleur indépendant peut renoncer à la protection auprès d'un notaire. Dans cette hypothèse, la déclaration est présumée ne jamais avoir existé. Toutefois, le curateur de la faillite ne peut exercer ce droit de renonciation.

Le décès du déclarant emporte la révocation de la déclaration.

## **7. Quid en cas de changement de résidence principale ?**

En cas de cession des droits réels, la protection est reportée sur le prix obtenu pour autant que l'indépendant réemploie ce montant, dans un délai d'un an, pour acquérir un immeuble où est établie sa résidence principale. L'acte d'acquisition devra contenir une déclaration de emploi.

Durant ce délai, le prix obtenu sera bloqué auprès du notaire qui a reçu l'acte de cession.

## **8. Coût de la déclaration**

La loi fixe le montant des frais et honoraires du notaire : 500 € pour l'établissement de la déclaration et 500 € pour l'inscription/ la radiation. Le coût total est donc de 1.000 €.

## **9. Entrée en vigueur**

La loi est entrée en vigueur le 8 juin 2007, un mois après sa publication.

## **10. Conclusions provisoires**

Cette démarche permet à l'indépendant de mettre à l'abri sa résidence principale des poursuites de ses créanciers professionnels.

Comme le relèvent à juste titre les travaux préparatoires, cette déclaration pourrait faire oublier à certains les bénéfices de la création d'une société commerciale et à d'autres, la garantie qu'offre la mise en gage de l'immeuble auprès des banques pour obtenir un crédit.

Quant aux créanciers, ils voient leur droit de saisir et donc de récupérer le montant de leur créance s'amoinrir. Y a-t-il un risque de « frilosité commerciale » ?

Seule la pratique nous permettra d'en juger.

Nathalie LATRAN  
Avocat (Wéry & associés)