

Insaisissabilité de la demeure principale^[1] de l'indépendant

Loi du 25 avril 2007

Moniteur Belge 8 mai 2007

Note destinée à nos collaboratrices et collaborateurs

Jean-Claude Brulé
23 mai 2007

¹ On entend par demeure principale : l'immeuble où l'indépendant a installé son domicile ou sa résidence principale et à l'égard duquel il détient un droit de propriété, d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie.

La loi du **25 avril 2007** portant des dispositions diverses instaure un régime optionnel d'insaisissabilité [2] de la demeure principale[3] de l'indépendant. Aux termes de l'article 83 de la loi, ce régime entre en vigueur un mois après la publication au Moniteur belge. La loi a été publiée le 8 mai 2007. Les dispositions entrent donc en vigueur ce **9 juin 2007**.

Cette insaisissabilité est une nouvelle exception au principe de la sujétion uniforme [4] des biens du débiteur aux droits de ses créanciers.

1. Rappel de la notion de sujétion des biens du débiteur aux droits et actions de ses créanciers

Le principe de la sujétion uniforme des biens du débiteur est établi par l'article 7 de la loi du 16 décembre 1851 appelée « loi hypothécaire » [5] dont le texte suit :

« Quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir ses engagements sur tous ses biens mobiliers ou immobiliers, présents et à venir. »

Ce principe vise toutes les obligations du débiteur, autre que l'obligation *propter rem* [6], envers tous ses créanciers, quelle que soit la date, la nature et le montant de la créance.

Par « *biens à venir* », on entend : les biens qui seront la propriété du débiteur au moment de l'exécution forcée. Le bien doit exister dans le patrimoine du débiteur au jour de l'exécution forcée, c'est-à-dire par exemple au jour du commandement préalable à la saisie immobilière.

La sujétion des biens du débiteur aux droits des créanciers implique en principe le droit et l'obligation pour chacun de ceux-ci de pratiquer une exécution forcée sur l'élément de leur choix du patrimoine du débiteur : c'est le droit de saisir un bien pour le faire vendre et se payer sur le prix de la vente.

² Titre v – Chapitre II – Les dispositions de ce chapitre sont reproduites ci-dessous

³ On entend par demeure principale : l'immeuble où l'indépendant a installé son domicile ou sa résidence principale et à l'égard duquel il détient un droit de propriété, d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie

⁴ dans le sens « sauf les exceptions légales, tous les biens du débiteur sont soumis aux droits des créanciers »

⁵ faisant l'objet du Titre XVIII du livre III du Code civil

⁶ une personne est engagée *propter rem* c'est-à-dire en raison d'une chose qui seule (la chose) répondra de la dette. Ainsi un père peut garantir le paiement de la dette de son fils, par exemple, en conférant une hypothèque au profit du créancier de son fils sur un immeuble dont il (le père) est propriétaire ; en ce cas, le père ne sera tenu que de délaisser l'immeuble hypothéqué ou de subir la vente de l'immeuble hypothéqué.

Aucun créancier ne peut s'approprier d'autorité tout ou partie des biens du débiteur. Tout créancier doit respecter les procédures légales. [7] La liberté de saisir peut être modalisée par la loi dans certains cas.

Ainsi le créancier hypothécaire ne peut commencer les poursuites sur les immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués que dans le cas d'insuffisance des biens qui lui sont hypothéqués.[8] La plupart des actes contenant affectation hypothécaire prévoient une clause de renonciation à cette protection. Cette clause est parfaitement licite puisque la protection légale n'est pas d'ordre public, c'est-à-dire que le débiteur-emprunteur peut y renoncer.

Une autre modalisation de la liberté de saisir est prévue par l'article 1561 du Code judiciaire aux termes duquel la part indivise du débiteur dans un immeuble ne peut être exécutée par son créancier avant le partage ou la vente [9]de l'immeuble que ce créancier devra provoquer.

Le principe de la sujétion uniforme des biens du débiteur aux droits des créanciers est général mais il n'est pas absolu.

On connaît déjà plusieurs exceptions au principe qui doivent être interprétées de manière restrictive.

Ce sont :

- Les biens insaisissables par nature ou en vertu de la loi ;
- Les techniques de division du patrimoine ;
- Les immunités d'exécution.

Les biens sont insaisissables par nature, d'autres le sont en vertu de la loi.

- **Sont insaisissables par nature** : notamment les choses hors commerce, les droits extrapatrimoniaux, les droits exclusivement attachés à la personne, les droits réels accessoires [10], etc.

⁷ Ces procédures sont réglées par la cinquième partie du code judiciaire constituant le droit commun de l'exécution, par la loi 25 octobre 1919 en matière de gage sur fonds de commerce, par les articles 2073 à 2091 du Code civil sur le gage civil et par la loi du 5 mai 1872 en matière de gage commercial.

⁸ Code judiciaire, art. 1563, alinéa 1^{er}

⁹ on parlera alors de licitation ou de vente sur licitation

¹⁰ Le paiement des créances peut être garanti par des droits permettant à leurs titulaires d'être payés par priorité. Ces droits sont dits « réels » car ils portent sur un bien (meuble ou immeuble) et « accessoires » car ils sont adjoints à un droit de créance pour le renforcer.

- **Sont insaisissables en vertu de la loi** : les biens visés aux articles 1408 et suivants du Code judiciaire. Il s'agit essentiellement de certains biens meubles corporels indispensables à la subsistance du débiteur et de sa famille ou à l'exercice de la profession du débiteur, d'une partie des revenus, etc.

Les techniques de division du patrimoine sont d'une part en matière successorale : l'acceptation sous bénéfice d'inventaire et la séparation des patrimoines, d'autre part la création d'une société avec limitation de la responsabilité des associés à concurrence de leur mise dans le capital de la société.

Les immunités d'exécution protègent les biens des Etats et des personnes de droit public. L'article 1412 du Code judiciaire prévoit cependant la saisissabilité de certains biens.

2. La nouvelle exception au principe général de la sujétion des biens du débiteur

L'objectif de la loi du 25 avril 2007 est de protéger la demeure principale ^[11] de l'indépendant par l'interdiction faite aux créanciers de le saisir.

2.1. Pour pouvoir bénéficier de cette protection, il faut satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- Être une personne physique
- Exercer une activité indépendante, c'est-à-dire ne pas être engagé sous contrat d'emploi ou de louage de travail ou d'un statut ; si l'indépendant devient salarié ou fonctionnaire, il perd le bénéfice de cette protection ;

Le créancier titulaire d'une telle garantie, que l'on appelle une « **sûreté réelle** » est dans une situation bien préférable à celle du créancier chirographaire car il a sur l'immeuble ou sur le meuble, un **droit de préférence** et, parfois un **droit de suite**.

On oppose aux «sûretés réelles», les «sûretés personnelles», la dette étant alors garantie par une caution. qui ne sont pas des droits réels mais des droits personnels et que nous ne développerons pas.

Le créancier se voit donc consentir un droit réel accessoire sur un ou plusieurs biens du débiteur. Si le débiteur ne paie pas à l'échéance, le créancier pourra saisir le ou les biens grevés de la sûreté, en quelque main qu'il se trouve par l'effet de son droit de suite et les faire vendre et se faire payer par préférence à tous les autres créanciers.

En cas de **sûreté conventionnelle**, deux contrats sont conclus: le contrat principal donnant naissance à l'obligation et le contrat constituant la sûreté pour garantir le paiement de la dette.

Mais les sûretés peuvent être d' **origine légale** : c'est le cas des privilèges, du droit de rétention et parfois de l'hypothèque.

Ces droits réels accessoires peuvent porter sur les meubles (A) ou sur les immeubles (B).

¹¹ On entend par demeure principale : l'immeuble où l'indépendant a installé son domicile ou sa résidence principale et à l'égard duquel il détient un droit de propriété, d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie

- Exercer cette activité indépendante à titre principal
- Exercer cette activité en Belgique
- Déclarer ^[12] l'insaisissabilité devant un notaire qui aura reçu préalablement l'accord du conjoint
- Inscrire la déclaration à la conservation des hypothèques de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.^[13]

2.2. L'immeuble protégé ^[14] doit être celui où l'indépendant a installé sa demeure principale ^[15]

La loi du 25 avril 2007 désigne tantôt le « domicile » ^[16] tantôt la « résidence principale » ^[17].

Nous savons qu'en droit judiciaire, la notion de domicile diffère de celle de résidence principale. Il faudra donc attendre – une fois de plus – que la jurisprudence et la doctrine corrigent l'imprécision du législateur au prix sans doute de nombreux procès.

2.3. La déclaration d'insaisissabilité est opposable aux créances sociales et fiscales pour autant qu'elles se rapportent exclusivement à l'activité professionnelle indépendante.

2.4. La déclaration d'insaisissabilité est INopposable :

- Aux créances mixtes, c'est-à-dire les créances qui concernent tant la vie privée que l'activité indépendante ;
- Aux créances professionnelles **antérieures** à l'inscription de la déclaration à la conservation des hypothèques ;
- Aux créances « pénales », c'est-à-dire les créances résultant d'une infraction ;

¹² Cette déclaration doit contenir l'accord du conjoint ainsi que les informations prévues par l'article 74 et, en cas d'usage mixte de l'immeuble, par l'article 75.

¹³ D'autres formes de publicité pourront être prévues par arrêté royal

¹⁴ L'immeuble protégé est celui où l'indépendant a installé son domicile ou sa résidence principale et à l'égard duquel il détient un droit de propriété, d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie

¹⁵ On entend par demeure principale : l'immeuble où l'indépendant a installé son domicile ou sa résidence principale et à l'égard duquel il détient un droit de propriété, d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie

¹⁶ Voyez le titre du chapitre II

¹⁷ voyez l'article 73

- En cas d'insuffisance d'actif lorsque la responsabilité de l'indépendant est engagée en vertu des articles 265, § 2, 409, § 2 et 530, §2 du Code des sociétés.

2.5. La protection est un droit personnel de l'indépendant

- La protection est facultative ; l'indépendant peut soustraire (en quelque sorte) sa demeure principale aux droits et actions de ses créanciers mais il n'y est pas obligé ; il s'ensuit que l'indépendant peut renoncer après coup à la déclaration d'insaisissabilité [¹⁸] mais en ce cas la déclaration sera censée n'avoir jamais existé ;
- La protection est entière ; il nous semble en effet que l'indépendant ne pourrait déclarer sa demeure [¹⁹] insaisissable et, après l'avoir fait, conférer une hypothèque sur celle-ci sans rompre le principe de l'égalité entre les créanciers prévu par l'article 8 de la loi hypothécaire ;
- La protection est personnelle ;
 - La protection n'est pas transmissible aux héritiers ; le décès de l'indépendant emporte révocation de la protection ;
 - le curateur de la faillite de l'indépendant ne peut y renoncer ;
 - la protection subsiste nonobstant la dissolution du régime matrimonial sauf à l'égard des créances professionnelles dont le recouvrement peut être exécuté sur le patrimoine de l'ex-conjoint ;
 - la protection n'est pas cessible sauf si d'une part l'indépendant remploie, dans le délai d'un an, le prix de la cession de l'immeuble ou des droits réels qu'il détient sur celui-ci pour acquérir un immeuble où est établie sa demeure principale et d'autre part, si l'acte d'achat de cet immeuble contient une déclaration de remploi des dits fonds, sauf organisation d'insolvabilité démontrée par le créancier.

¹⁸ dans les formes et conditions prévues pour la déclaration (les articles 74 & 76

¹⁹ On entend par demeure principale : l'immeuble où l'indépendant a installé son domicile ou sa résidence principale et à l'égard duquel il détient un droit de propriété, d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie.

Loi du 25 avril 2007 - Extraits

[...]

TITRE V. - Classes moyennes

[...]

CHAPITRE II. - Insaisissabilité du domicile de l'indépendant

Art. 72. Pour l'application du présent chapitre, on entend par travailleur indépendant : toute personne physique qui exerce à titre principal en Belgique une activité professionnelle en raison de laquelle elle n'est pas engagée dans les liens d'un contrat de louage de travail ou d'un statut.

Art. 73. Par dérogation aux articles 7 et 8 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et à l'article 1560 du Code judiciaire, un travailleur indépendant peut déclarer insaisissables les droits réels, autres que le droit d'usage et d'habitation, qu'il détient sur l'immeuble où est établie sa résidence principale.

Art. 74. Cette déclaration est reçue par notaire, sous peine de nullité, et contient la description détaillée de l'immeuble et l'indication du caractère propre, commun ou indivis des droits réels que le travailleur indépendant détient sur l'immeuble. Le notaire ne peut recevoir la déclaration qu'après avoir reçu l'accord du conjoint du travailleur indépendant.

Art. 75. Lorsque l'immeuble est à usage mixte professionnel et d'habitation, la description distingue clairement la partie affectée à la résidence principale et la partie affectée à un usage professionnel. La description mentionne la surface de chacune des parties.

Si la surface de la partie affectée 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.

Si la surface de la partie affectée à un usage professionnel représente 30 % ou plus de la surface totale de l'immeuble, seuls les droits sur la partie affectée à la résidence principale peuvent être déclarés insaisissables moyennant l'établissement préalable de statuts de copropriété.

En cas de litige concernant l'application du présent article, la charge de la preuve incombe au déclarant.

Art. 76. Cette déclaration est inscrite sur un registre destiné à cette fin, au bureau du conservateur des hypothèques de l'arrondissement où le bien est situé. Avant cette inscription, elle ne pourra pas être opposée aux tiers.

Le Roi peut prévoir des formes de publicité complémentaires de la déclaration et en fixer la procédure et le coût.

Art. 77. Cette déclaration n'a d'effets qu'à l'égard des créanciers dont les créances naissent postérieurement à l'inscription visée à l'article 76, à l'occasion de l'activité professionnelle indépendante du déclarant.

Elle n'a pas d'effet à l'égard des créances résultant d'une infraction, même si elles concernent l'activité professionnelle, ni à l'égard des dettes présentant un caractère mixte qui concernent tant la vie privée que l'activité professionnelle.

Elle n'a pas non plus d'effet lorsque la responsabilité du travailleur indépendant qui a déclaré insaisissables ses droits sur l'immeuble où est établie sa résidence principale est engagée en vertu des articles 265, § 2, 409, § 2, et 530, § 2, du Code des sociétés.

Elle continue à produire ses effets indépendamment de la perte de qualité de travailleur indépendant suite à une faillite.

Art. 78. La déclaration peut à tout moment faire l'objet d'une renonciation soumise aux conditions prévues aux articles 74 et 76. La renonciation produit ses effets à l'égard de tous les créanciers; la déclaration est présumée ne jamais avoir existé.

Le curateur de la faillite ne peut pas exercer le droit de renonciation visé à l'alinéa 1^{er}.

Art. 79. Les effets de la déclaration subsistent après dissolution du régime matrimonial lorsque le déclarant est attributaire du bien, sauf à l'égard des dettes nées à l'occasion de l'activité professionnelle indépendante du déclarant et dont le recouvrement peut être exécuté sur le patrimoine de l'ex-conjoint.

Art. 80. Le décès du déclarant emporte la révocation de la déclaration.

Art. 81. En cas de cession des droits réels désignés dans la déclaration, le prix obtenu demeure insaisissable à l'égard des créanciers dont les droits sont nés postérieurement à l'inscription de cette déclaration et à l'occasion de l'activité professionnelle du déclarant, à la condition que les sommes obtenues soient remployées dans un délai d'un an par le déclarant pour acquérir un immeuble où est établie sa résidence principale.

Durant le délai visé à l'alinéa 1^{er}, les sommes sont conservées entre les mains du notaire qui a reçu l'acte de cession des droits réels.

Les droits sur la résidence principale nouvellement acquise restent insaisissables à l'égard des créanciers visés au premier alinéa lorsque l'acte d'acquisition contient une déclaration de remploi des fonds, sauf si les créanciers démontrent que l'indépendant a intentionnellement réduit sa solvabilité.

La déclaration de remploi des fonds est soumise aux conditions de validité et d'opposabilité prévues aux articles 74, 75 et 76.

Art. 82. L'inscription et la radiation de la déclaration donnent lieu au versement au notaire d'honoraires fixes dont le montant est fixé conformément à la loi du 31 août 1891 portant tarification et recouvrement des honoraires des notaires.

Aussi longtemps que le montant des honoraires visés à l'alinéa 1^{er} n'a pas été fixé conformément à cet alinéa, le montant est fixé à 500 euros pour l'établissement de la déclaration et à 500 euros pour son inscription ou sa radiation.

Art. 83. Le présent chapitre entre en vigueur un mois après sa publication au Moniteur belge .