

Peut-on saisir la résidence principale de l'entrepreneur individuel (y compris du micro-entrepreneur) ?

La résidence principale fait partie du patrimoine personnel de l'entrepreneur individuel. Elle est en principe protégée et ne peut pas être saisie par les créanciers professionnels (fournisseurs, distributeurs, etc.). Il existe cependant des exceptions.

La résidence principale est-elle toujours protégée ?

La résidence principale est « insaisissable » : cela signifie qu'elle est protégée automatiquement dès la création de l'entreprise individuelle et qu'elle ne peut pas être saisie par les créanciers professionnels (fournisseurs, distributeurs, etc.). Cette protection est automatique. Il n'est pas nécessaire d'effectuer des formalités auprès d'un notaire.

Seule la **partie habitable** du domicile est protégée. Cette protection s'applique quelle que soit le mode de détention de la résidence principale : en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété. En revanche, lorsque l'entrepreneur exerce son activité dans son domicile (bureau, stockage, atelier, cabinet médical, etc.), la **partie réservée à l'activité professionnelle** n'est pas protégée et peut être saisie par les créanciers professionnels.

En cas de **vente de la résidence principale**, le prix obtenu reste **insaisissable** par les créanciers si les sommes sont réemployées à l'achat d'une nouvelle résidence principale. Toutefois, cet achat doit être réalisé dans l'année de la vente.

Lorsque l'entrepreneur individuel **cesse** son activité professionnelle, sa résidence principale reste insaisissable par les créanciers **professionnels**. Ainsi, même en cas de liquidation judiciaire de l'entrepreneur, les créanciers **professionnels** ne peuvent pas le contraindre à vendre sa résidence principale pour le paiement des dettes professionnelles.

Attention

L'entrepreneur individuel qui s'oppose à la saisie de sa résidence principale doit prouver qu'il s'agit de son domicile et qu'il y habite. En effet, une **résidence secondaire** n'est pas protégée et peut être saisie.

Quand la résidence principale peut-elle être saisie ?

La résidence principale peut être saisie dans les cas suivants :

Soit lorsque la créance est personnelle

Soit en cas de manœuvres frauduleuses ou de manquements à ses obligations fiscales par l'entrepreneur individuel

Créance qui appartient au patrimoine personnel

La résidence principale comme tous les autres éléments du patrimoine personnel peuvent être saisis **par les créanciers personnels** de l'entrepreneur individuel.

Ainsi, lorsque l'entrepreneur individuel a souscrit un emprunt bancaire pour acheter sa résidence principale, la banque a une créance personnelle. Elle peut donc demander que cette résidence soit saisie pour obtenir le remboursement de sa créance.

En revanche, les créanciers professionnels ne peuvent pas demander la saisie de la résidence principale de l'entrepreneur individuel, même lorsque l'entreprise fait l'objet d'une liquidation judiciaire pour insuffisance d'actifs.

Manœuvres frauduleuses ou manquements aux obligations fiscales

L'administration fiscale peut obtenir le paiement de ses créances en **saisissant la résidence principale** de l'entrepreneur individuel lorsqu'il a commis l'un des faits suivants :

Manœuvres frauduleuses : ce sont des agissements qui ont pour but d'éviter la déclaration ou le paiement des impôts accomplis en toute connaissance de cause. Par exemple, utilisation par le dirigeant de factures fictives à des fins de déduction induite de TVA, exercice occulte d'une activité, fausse domiciliation à l'étranger. Ces faits constituent souvent une fraude fiscale.

Inobservations graves et répétées des obligations fiscales : par exemple, déclarations non déposées, minoration des bases imposables, déductions abusives, défaut de déclaration de début d'activité.

L'entrepreneur peut-il renoncer volontairement à la protection de sa résidence principale ?

L'entrepreneur individuel peut volontairement **renoncer à l'insaisissabilité** de sa résidence principale.

Il doit alors signer un acte devant un notaire par lequel il renonce à l'insaisissabilité de la résidence principale.

Où s'adresser ?

Chambre départementale des notaires

Cet acte doit ensuite être déclaré dans le délai d'un mois, sur le site internet du **guichet des formalités des entreprises** :

- Guichet des formalités des entreprises

Une fois cette formalité réalisée, l'entrepreneur peut accorder une hypothèque sur la résidence principale au profit d'un créancier. Le bénéficiaire de l'hypothèque peut alors saisir la résidence principale en cas de difficulté de remboursement.

Formes juridiques

Et aussi...

- Séparation des patrimoines professionnel et personnel de l'entrepreneur individuel (y compris du micro-entrepreneur)

Pour en savoir plus

- [Foire aux questions : le statut de l'entrepreneur individuel](#)
Source : Ministère chargé de l'économie
- [Foire aux questions : traitement des difficultés de l'entrepreneur individuel](#)
Source : Direction générale des entreprises (DGE)
- [Le nouveau statut d'entrepreneur individuel](#)
Source : Ministère chargé de l'économie

Où s'informer ?

- [Greffes du tribunal de commerce](#)

Services en ligne

- [Guichet des formalités des entreprises](#)
Téléservice

Textes de référence

- [Code de commerce : articles L526-1 à L526-5](#)
Insaisissabilité de la résidence principale
- [Code de commerce : articles R526-1 et R526-2](#)
Déclaration d'insaisissabilité et formalités en cas de renonciation à l'insaisissabilité
- [Code de commerce : articles L526-22 à L526-26](#)
Statut de l'entrepreneur individuel (EI)
- [Code de commerce : article L621-2](#)
Réunion de patrimoine en cas de manquement grave de l'entrepreneur



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : [04 67 07 73 00](tel:0467077300)