

L'AVIS DE L'EXPERT

La résidence principale à l'épreuve de la séparation du couple

Que l'on soit chef d'entreprise ou salarié, la séparation du couple entraîne soit une nouvelle attribution de la résidence familiale par le biais d'un partage, soit sa vente au profit d'un tiers. Éclaircissements avec Me Marie Pittion, notaire à Miribel, dans l'Ain.

Quelles peuvent être les conséquences pour le chef d'entreprise qui quitte la résidence principale familiale ?

« Pour le chef d'entreprise et plus précisément pour l'entrepreneur individuel, depuis la loi dite « Macron »¹, la résidence principale est insaisissable par les créanciers professionnels et ce de manière automatique². De ce fait, pour demeurer insaisissable, il faut que le bien conserve la qualité de résidence principale, qui peut être définie comme le lieu de vie personnel et familial de l'entrepreneur individuel »³. En quittant le logement familial, l'entrepreneur individuel doit avoir conscience qu'il perd cette protection automatique sur ce bien précis. »

Quelles peuvent être les conséquences pour le chef d'entreprise de la vente de la résidence principale par le couple ?

« Si la résidence principale est de droit insaisissable par les créanciers professionnels de l'entrepreneur individuel, il n'en est pas de même en principe pour les sommes d'argent que ce dernier détient, qui peuvent être saisies par ces créanciers. En cas de vente de la résidence principale, la loi prévoit que le prix obtenu demeure insaisissable, à condition que ce prix soit réutilisé pour l'acquisition d'une nouvelle résidence



Me Marie Pittion est notaire dans l'Ain. Photo DR

« Une déclaration d'insaisissabilité, qui s'effectue devant notaire, permet de rendre un bien insaisissable par les créanciers professionnels. »

Marie Pittion, notaire dans l'Ain

principale, dans un délai d'un an⁴. Si l'entrepreneur ne respecte pas ces conditions, les fonds issus de la vente de son ancien logement deviendront saisissables. »

Comment se prémunir contre ces risques ?

« Il est bien entendu important que l'entrepreneur soit informé des conséquences de son départ du logement familial sur les droits de ses créanciers professionnels. Ceci lui permettra d'anticiper au mieux, notamment s'agissant du délai pour réinvestir les sommes qu'il aurait retirées de la vente de son ancien logement. Par ailleurs, il est possible pour l'entrepreneur individuel d'établir une « déclaration d'insaisissabilité » sur tout bien lui appartenant qui n'est pas affecté à l'exercice de son activité. Cette déclaration

d'insaisissabilité, qui s'effectue devant notaire, permet de rendre un bien insaisissable par les créanciers professionnels. Elle est publiée au registre foncier ainsi que dans un registre à caractère professionnel ou dans un support d'annonces légales pour les personnes qui n'ont pas l'obligation de s'immatriculer. Le bien devient insaisissable uniquement pour les dettes professionnelles nées après la publication de la déclaration et à condition que l'entrepreneur ne soit pas déjà en cessation des paiements. De cette manière, le bien peut continuer à être protégé même si l'entrepreneur individuel n'y vit plus. Dans le cadre de la séparation du couple, une fois le partage réalisé, la déclaration d'insaisissabilité continuera à produire ses effets si le bien est attribué à l'entrepreneur individuel. »

Propos recueillis par Sylvain LARTEAUD

LES CONSÉQUENCES DE LA VENTE DE LA RÉSIDENCE FAMILIALE

« Lorsque l'on vend un bien immobilier, un impôt sur la plus-value peut s'appliquer. Il s'agit d'une fiscalité qui s'applique sur la différence entre le prix d'achat du bien et son prix de revente, lorsque celui-ci a augmenté », explique Me Pittion. « Lorsque la vente porte sur la résidence principale du vendeur, il est exonéré d'impôt sur la plus-value. Mais si l'on a quitté cette résidence pour s'installer ailleurs, qu'en est-il ? Lorsque l'immeuble vendu ne constitue plus, à la date de la vente, la résidence principale du contribuable, l'administration fiscale

admet que celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération d'impôt dès lors que le logement a continué à être occupé par l'autre conjoint/concubin jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans les « délais normaux » de vente. L'administration n'exige aucun délai particulier entre la date de séparation et la date de mise en vente. Le « délai normal » est celui qui doit intervenir entre la mise en vente du bien et sa vente effective. En général, un délai d'un an est considéré comme normal, même s'il est apprécié au cas par cas. »

¹L'insaisissabilité de droit n'a d'effet qu'à l'égard des créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle après la publication de la loi Macron.

²Article L526-1 al. 1 du Code de commerce.

³JCI Notarial Formulaire, V° Déclaration d'insaisissabilité - Fasc. 10, n° 238 par Dagot et Lebel.

⁴Article L. 526-3 du Code de commerce

L'ÉCONOMIE

C'est tous les **mardis**

dans **VOTRE QUOTIDIEN** et sur le **Web**

www.leprogres.fr - www.lejisl.com - www.bienpublic.com

Entreprises Bourse Interview Enjeux Enquête Social