



## La protection de la résidence principale de l'indépendant

Olivier D'AOUT et Jonathan PICAUVET, Avocats

*Depuis le 8 juin 2007, les indépendants, qu'ils soient travailleurs ou dirigeants d'entreprise peuvent, par le biais d'une simple déclaration, rendre leur résidence principale insaisissable pour leurs créanciers professionnels. Ce régime d'insaisissabilité figure aux articles 72 à 82 de la loi du 27 avril 2007 portant des dispositions diverses qui en détermine les limites et les modalités. Concrètement et de manière synthétique, les grandes lignes de ce régime sont les suivantes.*

### 1. Qui peut bénéficier de la protection ?

Il s'agit des indépendants, personnes physiques, qui exercent une activité professionnelle en Belgique à titre principal.

### 2. Quel est l'objet de la protection ?

La déclaration protège la résidence principale (notion différente de celle de domicile légal) de l'indépendant pour autant que celui-ci en soit propriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, emphytéote ou superficiaire. Cette protection vaut uniquement pour les dettes nées dans le cadre de l'activité professionnelle de l'indépendant et postérieurement à l'inscription de la déclaration. Certaines dettes (dettes mixtes, dettes résultant d'une infraction pénale, etc...) sont donc exclues du bénéfice de ce régime. L'insaisissabilité peut en outre être limitée lorsque l'immeuble est à usage mixte c'est-à-dire qu'il est affecté à la fois à la résidence principale et à un usage professionnel.

### 3. Quelles sont les formalités à accomplir ?

Le bénéfice de l'insaisissabilité est subordonné à l'établissement d'une déclaration devant notaire et à son enregistrement au registre de la conservation des hypothèques. La déclaration ne peut être reçue par le notaire qu'après réception de l'accord du conjoint de l'indépendant.

### 4. Quand la protection cesse-t-elle ?

La déclaration cesse de produire ses effets en cas de perte de la qualité d'indépendant, de décès ou de révocation. La faillite ne fait pas perdre le bénéfice de la protection. Il en est de même de la vente de l'immeuble lorsqu'un certain nombre de conditions très strictes sont respectées.

#### 5. Quel est le coût de la protection ?

La déclaration d'insaisissabilité coûte 500 € en frais de notaire auxquels il faut ajouter 500 € de droits d'enregistrement.

\*\*\*

Ce régime, qui vise à réduire la prise de risque de l'indépendant, vient d'être adapté pour éviter que, dans le cadre d'une demande de crédit, les banques ne fasse souscrire aux indépendants une renonciation à effectuer une déclaration d'insaisissabilité.

La loi prévoit donc désormais que l'engagement d'un indépendant de ne pas faire de déclaration à l'avenir est nul. Rien n'interdit en revanche aux banques de demander à un indépendant de renoncer à une déclaration d'insaisissabilité déjà actée ...