

Les Echos

PATRIMOINE

+
dossier
spécial
retraite

LÉGISLATION La loi du 14 février 2022 sur les travailleurs indépendants met fin au patrimoine unique. Elle crée une séparation entre actifs professionnels et actifs personnels. Les biens privés sont-ils, pour autant, parfaitement protégés des créanciers ?

Indépendants: la nouvelle loi qui protège les biens privés

Anne-Sophie Vion
@AnnesophieVION

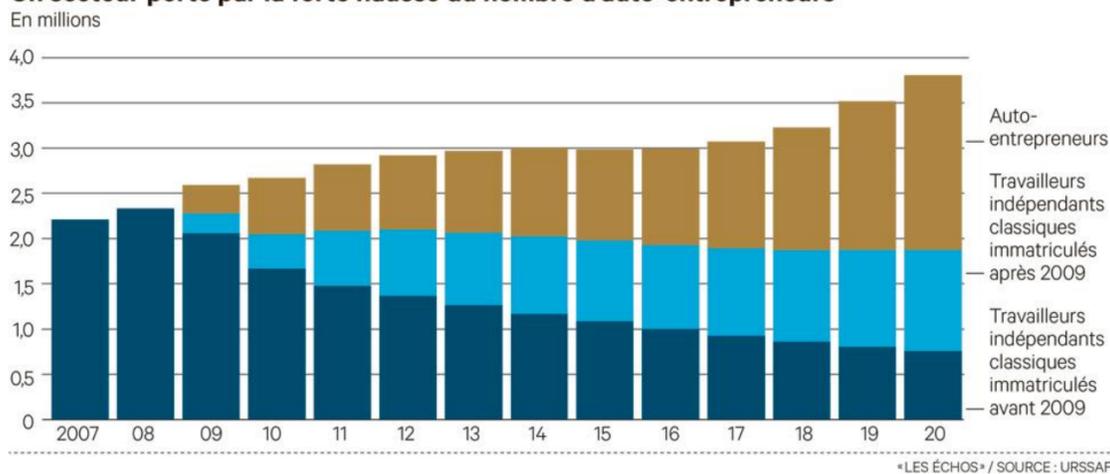
Sous l'impact du Covid et sans que l'on puisse encore mesurer les conséquences économiques de la guerre en Ukraine, de nombreux travailleurs indépendants ont vu leur activité plonger. La protection de leur patrimoine privé arrive à point nommé. Elle est au cœur de la loi du 14 février 2022 (JO du 15) en faveur de l'activité professionnelle indépendante. Le texte, plutôt consensuel, concerne quelque 3,8 millions de travailleurs indépendants – artisans, commerçants, professions libérales et médicales... – en France. Zoom sur les mesures qui s'appliqueront le 14 mai 2022, trois mois après la promulgation de la loi.

CE QUI CHANGE AVEC LA LOI

Jusqu'à-là, les indépendants disposaient d'un patrimoine unique, le patrimoine professionnel et personnel étant confondus. Ce principe d'« unicité du patrimoine » remonte au XIX^e siècle. Il en découle que l'entrepreneur individuel est soumis à des risques illimités concernant les dettes nées de son activité professionnelle. Le créancier peut, en principe, poursuivre l'exécution forcée de sa créance sur tout le patrimoine du débiteur. Le Code civil parle de « droit de gage général du créancier ». Pour atténuer les conséquences de cette épée de Damoclès, des exceptions ont été introduites par le législateur. Elles ont d'abord porté sur la résidence principale – qui ne peut donc être saisie en cas de faillite – avant d'être étendues, sous réserve d'un acte notarié, à tous les biens immobiliers personnels de l'indépendant.

Puis le législateur a créé le statut d'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL) permettant aux indépendants, sous conditions, d'affecter à leur activité professionnelle un patrimoine séparé de leur patrimoine personnel sans avoir besoin de créer une société. Mais, trop contraignant, ce régime n'a que peu séduit. Le législateur

Un secteur porté par la forte hausse du nombre d'auto-entrepreneurs



tablait sur la création de 100.000 EIRL fin 2012 ; ils étaient 97.000 en juin 2021.

La nouvelle loi instaure un statut juridique unique et protecteur pour ces travailleurs et supprime progressivement le régime de l'EIRL. Pour éviter que faillite professionnelle ne rime avec faillite personnelle, le nouveau statut opère une distinction entre patrimoine professionnel et patrimoine personnel. Dorénavant tout le patrimoine personnel est protégé : il devient par défaut insaisissable par les créanciers professionnels, sauf si l'indépendant en décide autrement. Seuls les éléments utiles à l'activité professionnelle de celui-ci peuvent être saisis en cas de défaillance professionnelle. La loi vise uniquement les créances nées postérieurement au 14 mai 2022.

QUELS BIENS PEUVENT ÊTRE PROTÉGÉS ?

En cas de coup dur, comme dans le régime de l'EIRL, la loi prévoit que l'intégralité des biens personnels ne peut pas être saisie.

Tous les biens privés, de la résidence principale à la voiture personnelle, échappent aux créanciers professionnels. A contrario, seuls les biens nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle peuvent être saisis.

La loi définit le patrimoine professionnel comme « les biens, droits, obligations et sûretés dont il est titulaire et qui sont utiles à son activité ou à ses activités professionnelles indépendantes ». Inversement, le patrimoine personnel est constitué des éléments de son patrimoine non compris dans le patrimoine professionnel. Des incertitudes demeurent. Les contours exacts de la notion de « biens utiles à l'activité professionnelle » seront précisés par un décret en Conseil d'Etat. « Il devra notamment éclaircir le cas des biens mixtes comme une voiture utilisée à la fois pour son usage personnel et professionnel », souligne Xavier Boutiron, notaire associé chez Cheuvreux. En cas de saisie, l'indépendant doit prouver que le bien privé n'appartient pas au patrimoine professionnel.

QUI EST CONCERNÉ ?

La loi vise l'entrepreneur individuel, « une personne physique qui exerce en nom propre une ou plusieurs activités professionnelles indépendantes ». Soit les commerçants, artisans, agriculteurs et autres professionnels indépendants, relevant ou non d'une profession réglementée. L'immatriculation à un registre de publicité légale professionnelle n'est pas une condition pour en bénéficier.

QUELLE DÉMARCHÉ FAUT-IL ACCOMPLIR ?

La séparation du patrimoine s'effectue de plein droit sans qu'il soit nécessaire d'entreprendre une démarche administrative ou d'informer ses créanciers. La loi va bien au-delà de la protection organisée par l'EIRL.

QUELLE EST L'ÉTENDUE DE LA PROTECTION ?

Les biens du patrimoine privé deviennent insaisissables uniquement à l'égard des créanciers professionnels de l'indépen-

dant, c'est-à-dire les créanciers « dont les droits sont nés à l'occasion de son exercice professionnel ». C'est le cas dans certaines limites des dettes envers les organismes de recouvrement des cotisations et contributions sociales et des dettes fiscales. Ces règles s'appliquent aux dettes professionnelles nées à compter du moment où l'entreprise a une existence publique, du fait notamment de son immatriculation.

QUELLE EST SA DURÉE ?

Les effets de la protection du patrimoine privé s'éteignent si l'indépendant décide de renoncer à la séparation des patrimoines. Il peut le faire avant l'échéance d'un délai de réflexion de sept jours francs à compter de la réception de la demande de renonciation. Ce délai est réduit à trois jours francs en contrepartie d'une mention manuscrite obligatoire, qui devra être fixée par décret. C'est aussi le cas quand il cesse toute activité professionnelle indépendante, le patrimoine professionnel et le patrimoine personnel sont réunis. Il en est de même à son décès.

QUELLES SONT LES LIMITES ?

La protection peut se révéler fallacieuse car certains créanciers, notamment les banques, conditionnent l'accès au crédit à un engagement personnel sur ses biens propres. La loi peut avoir pour effet pervers de réduire l'accès au financement car les créanciers ont moins de possibilités de saisie sur le patrimoine. Par ailleurs, si le patrimoine personnel est insuffisant, les créanciers personnels peuvent exercer leur droit de gage sur le patrimoine professionnel, « dans la limite du montant du bénéfice réalisé lors du dernier exercice clos ». Concernant le droit de gage de l'administration fiscale et des organismes de Sécurité sociale, des exceptions sont prévues à la règle de la séparation des patrimoines, notamment en cas de manœuvres frauduleuses ou d'inobservations graves et répétées par l'indépendant de ses obligations fiscales ou sociales. ■

LA MAISON DE LA SEMAINE



Sotheby's International Realty France - Monaco



SUR LE WEB

Loyers

L'affichage du loyer maximum permis par l'encadrement des loyers sera obligatoire à partir du 1^{er} avril sur les annonces des professionnels de l'immobilier et probablement sur celles des particuliers.

Épargne salariale

Vous venez peut-être de recevoir votre relevé de situation annuel. Ce qu'il faut savoir pour le décrypter et les astuces pour optimiser cette épargne.

DPE

Que vaut le nouveau diagnostic de performance énergétique ? La nouvelle version comporte des améliorations mais des difficultés persistent.

ET TOUTE L'ACTUALITÉ DES PLACEMENTS SUR LESECHOS.FR/PATRIMOINE

INDICES DES PRIX IMMOBILIERS (IPI)



L'indice des prix de l'immobilier Meilleurs Agents - « Les Echos »

IPI 1 ^{er} mars 2022	Progression (en %)				Indice en points
	10 ans	5 ans	Depuis le 1 ^{er} janv. 2022	1 mois	
Paris (10.158 €/m ²)	+ 21,6	+ 19,9	- 0,4	- 0,5	158,1
Top 10 grandes villes	+ 36,8	+ 35,1	+ 0,4	+ 0,1	145,5
Top 50 grandes villes	+ 24,3	+ 28,9	+ 0,2	+ 0,1	127
Zones rurales	+ 5,8	+ 17,1	+ 0,4	+ 0,3	101,5
France	+ 16,4	+ 22,1	+ 0,3	+ 0,1	120

Indices des prix de l'immobilier résidentiel ancien en base 100 au 1^{er} janvier 2008. Les IPI 10 GV et 50 GV regroupent respectivement les 10 plus grandes villes de France et les 50 plus grandes villes de France hors Paris. Les IPI Paris, 10 GV et 50 GV ciblent les appartements. L'IPI France regroupe appartements et maisons. L'IPI rural est calculé sur les prix des maisons.

* LES ÉCHOS / SOURCE : INDICE MEILLEURS AGENTS - « LES ÉCHOS »

Gare aux risques climatiques

Si la pierre est pour beaucoup d'investisseurs un choix sécurisant, elle n'est pas pour autant exempte de risques. Des professionnels de l'immobilier pointent

notamment les inconvénients assortis à la hausse des températures. C'est le cas de Manuel Ravier et Mickael Zonta, fondateurs d'investissementlocatif.com. « En tenant compte des scénarios établis par Météo France [...], certaines villes

telles du Mulhouse, Lyon, Grenoble devraient connaître une amplification des vagues de chaleur avec des pics de température pouvant atteindre jusqu'à plus de 40 °C en été. » La montée des eaux est aussi un risque à prendre en compte.

❖ **A Saint-Maurice-l'Exil**
Une maison meublée, au cœur de la vallée du Rhône et du vignoble de Côte-Rôtie. L'autoute A7 est à 2,5 km et Lyon, à 35 km.

❖ **200 m² sur 2 niveaux**
Au rez-de-chaussée, un grand séjour, cuisine

intégrée ouverte, buanderie. A l'étage, trois chambres dont une suite parentale, salle de bains, salle d'eau et bureau.

❖ **500 m² de terrain et 173 m² de terrasse**
Le bien dispose d'une piscine extérieure chauffée,

de serres bioclimatiques, et d'un garage à deux places.

❖ **Prix 1.200.000 euros** (honoraires à la charge du vendeur).

A RETROUVER SUR LESECHOS.FR/PATRIMOINE