

# Insaisissabilité de la résidence principale : à condition d'y habiter !



© 2023 Les Echos Publishing

Vous le savez : la résidence principale d'un entrepreneur individuel est insaisissable de plein droit par ses créanciers professionnels. Mais à condition qu'il s'agisse bien de sa résidence principale, c'est-à-dire qu'il y habite vraiment !

Ainsi, dans une affaire récente, un entrepreneur individuel placé en liquidation judiciaire n'a pas été admis à se prévaloir de l'insaisissabilité d'une maison d'habitation, faute d'avoir pu prouver qu'il s'agissait bien de sa résidence principale au jour de l'ouverture de la liquidation judiciaire.

**À noter :** c'est à l'entrepreneur individuel qui se prévaut de l'insaisissabilité d'un bien immobilier de prouver qu'au jour de l'ouverture de la procédure collective, ce bien constituait sa résidence principale.

Exerçant son activité professionnelle en Guadeloupe, cet entrepreneur, placé en liquidation judiciaire en 2017, avait vu l'un de ses biens immobiliers, situé dans le Val-d'Oise, mis en vente par adjudication sur requête du liquidateur judiciaire. Faisant valoir qu'il s'agissait de sa résidence principale, il s'était opposé à cette vente forcée. Pour le prouver, il avait produit un certificat de travail attestant

d'un emploi occupé en 2017-2018 dans une commune du Val-d'Oise proche de celle où était situé le bien immobilier concerné ainsi que des courriers de la caisse d'assurance-maladie du Val-d'Oise envoyés à cette même époque à l'adresse de ce bien immobilier.

Mais les juges ont estimé que ces arguments n'étaient pas suffisants pour établir que ce bien immobilier correspondait à la résidence principale de l'intéressé. En effet, selon des documents rapportés par la direction des finances publiques, il apparaissait que ce dernier n'avait jamais payé de taxe d'habitation pour ce bien, celle-ci ayant, au contraire, été émise au nom d'un locataire. En outre, le fonds de commerce situé en Guadeloupe était exploité personnellement par l'entrepreneur.

Cet entrepreneur n'a donc pas pu s'opposer à la vente forcée de ce bien immobilier dans le cadre de la procédure de liquidation judiciaire dont il faisait l'objet.

[Cassation commerciale, 14 juin 2023, n° 21-24207](#)

© 2023 Les Echos Publishing