



Immeuble insaisissable et procédure collective

Arrêts



Préambule

- ▶ Le liquidateur ne peut en aucun cas céder l'immeuble insaisissable et le juge-commissaire qui l'autorise commet un excès de pouvoir.
 - ▶ Cass.com. 28 juin 2011, n°10-15.482 publié. 24 juin 2015, n°14-10.175.- 30 juin 2015, n°14-14.757.- 22 mars 2016, n°14-21.267
- ▶ Le liquidateur peut réintégrer l'immeuble à l'actif si la DNI n'est pas régulièrement publiée avant le jugement d'ouverture (il en a la qualité – revirement de jurisprudence)
 - ▶ Cass. com., 15 nov. 2016, n° 14-26.287 : publié au bulletin



I – Le domaine de l'opposabilité de l'insaisissabilité à la procédure collective

A – La résidence principale

- ▶ Ordonnance de résidence séparée – attribution du domicile à l'époux non exploitant : l'immeuble n'est pas insaisissable
Cass.com. 18 mai 2022, n° 20-22.768.

I – Le domaine de l'opposabilité de l'insaisissabilité à la procédure collective

B. A quelle date se situer

► **Déclaration notariée d'insaisissabilité**

- Cass.com. 10 mars 2021, n°19-21.971 : Comparaison entre la publication de la DNI et la date d'ouverture de la procédure :
- Rappel : A défaut de publicité de la DNI à cette date, le liquidateur (qui a qualité) peut faire rentrer l'immeuble dans l'actif distribuable (Cass. com., 15 nov. 2016, n° 14-26.287 : publié au bulletin)

► **Insaisissabilité de plein droit**

- comparaison entre la publication de la loi du 6 août 2015 (8 août) et ouverture procoll
Si la procédure est ouverte après le 8 août, le liquidateur ne peut se faire autoriser à vendre l'immeuble que si toutes les créances sont nées avant la publication de la loi (Cass.com. 13 avril 2022, n° 20-23.165, publié).

► **Durée de l'insaisissabilité**

- La DNI publiée avant le JP conserve ses effet même si le débiteur a cessé son activité avant la date du J0 (Cass.com. 17 novembre 2021, n°2020-821).



II.- Droit des créanciers auxquels l'insaisissabilité est inopposable

A - Principes

- L'immeuble est sorti de la procédure
 - Droit de faire procéder à une saisie immobilière : (**Cass. com., 4 avr. 2016, n° 14-24.640 P**).
 - En l'absence de titre, droit d'exercer une action contre le débiteur tendant à voir constater l'existence, le montant et l'exigibilité de sa créance » (**Cass. com., 13 sept. 2017, n° 16-10.206**) . Ce n'est pas une condamnation (**Cass.com. 7 octobre 2020, n° 19-13.560, publié**).



II – Droit des créanciers auxquels l'insaisissabilité n'est pas opposable

A – Principes (suite) - Prescription

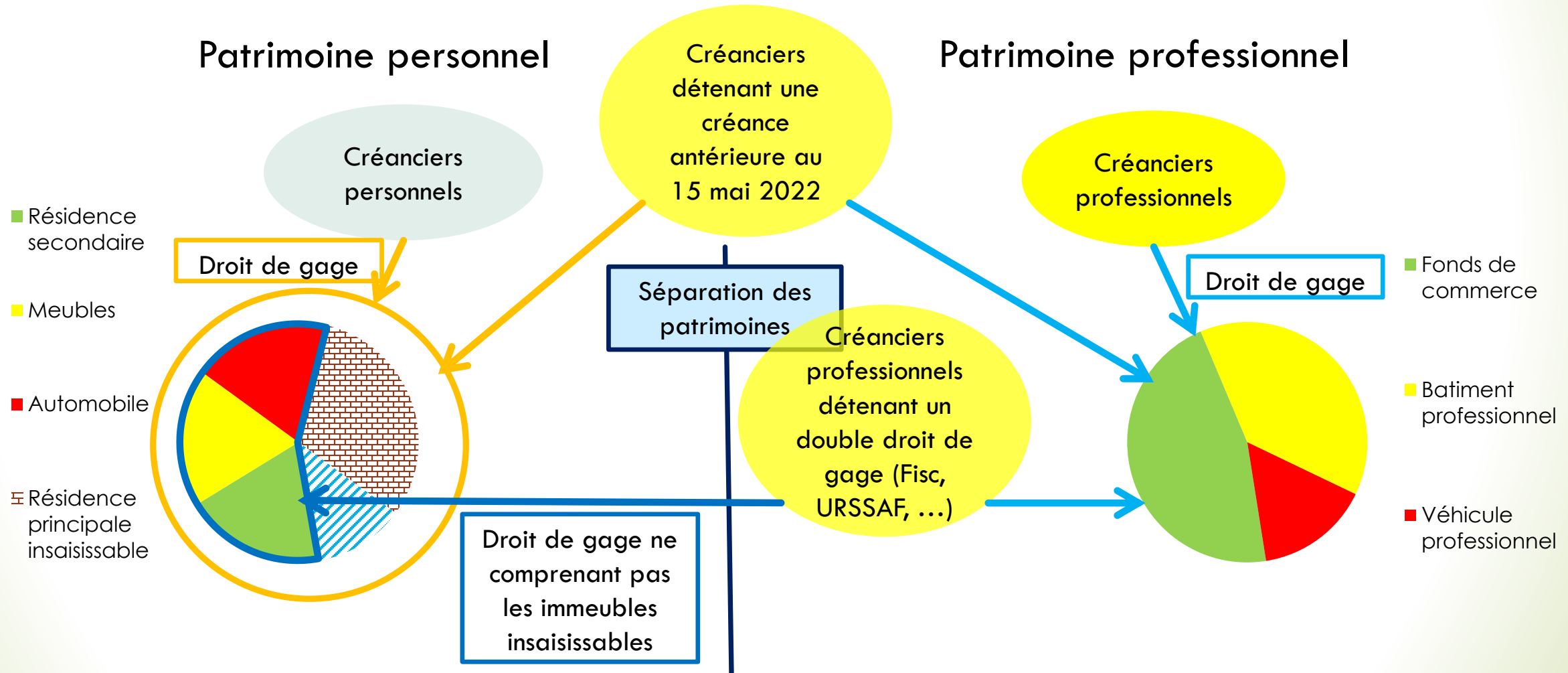
- Possibilité de déclarer sa créance à la procédure. Dans ce cas, Interruption d'instance dans la procédure par la déclaration vaut pour la demande hors procédure (arrêts ci-dessous)
- Reprise de la prescription
 - Si admission de créance : au jour de l'admission Cass com. 12 juill. 2016, n° 15-17321, Bull. IV, n° 109 – 8 février 2023, n° 21-17.763).
 - A défaut d'admission de la créance : clôture de la procoll : Cass.com. 24 mars 2021, n°19-23.413



II – Droit des créanciers auxquels l'insaisissabilité n'est pas opposable

B – Confrontation des solutions à la loi du 14 février 2022

L'insaisissabilité légale ou déclarée des biens de l'entrepreneur individuel depuis la loi du 14 février 2022



Procédure collective unique visant les deux patrimoines de l'entrepreneur individuel

Un intérêt collectif représentant celui de tous les créanciers ? Incompatible avec la jurisprudence actuelle car la procédure unique compte en son sein des créanciers personnels et des créanciers professionnels pour lesquels l'insaisissabilité est opposable.

Quelle solution ? Considérer qu'il existe plusieurs intérêts collectifs et notamment celui des créanciers du patrimoine personnel et celui des créanciers du patrimoine professionnel ?

En présence de créanciers à double droit de gage, l'immeuble est insaisissable pour certains créanciers professionnels détenant un droit de gage sur le patrimoine personnel.

Quelle solution ? Considérer que le liquidateur représente les créanciers auxquels l'insaisissabilité est inopposable ?