



**HAL**  
open science

## La protection du logement de l'entrepreneur en difficulté

Francine Macorig-Venier

► **To cite this version:**

Francine Macorig-Venier. La protection du logement de l'entrepreneur en difficulté. Mélanges en l'honneur de Corinne Saint-Alary Houin, LGDJ, pp.347-357, 2020, 978-2-275-07597-6. hal-03071668

**HAL Id: hal-03071668**

**<https://hal.science/hal-03071668v1>**

Submitted on 16 Dec 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**TOULOUSE  
CAPITOLE**  
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de  
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*La protection du logement de l'entrepreneur en difficulté*

Francine Macorig-Venier, Professeur UT1 Capitole, directrice du CDA (EA 780)

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## La protection du logement de l'entrepreneur en difficulté

*Par Francine Macorig-Venier, Professeure UT1 Capitole, directrice du CDA (EA 780)*

A l'heure où, en droit des entreprises en difficulté, le rebond et la seconde chance sont d'actualité et l'humanisme du législateur tant français qu'europpéen mis en avant, il peut sembler intéressant d'en éprouver la mesure véritable à l'aune des règles relatives au logement du débiteur personne physique soumis à une procédure collective, dont il s'agira d'apprécier la plus ou moins grande protection en l'état du droit positif, que le débiteur soit propriétaire ou seulement locataire.

Le logement du débiteur constitue-t-il un « îlot », un havre de paix, dans la tourmente que subit ce dernier soumis à une procédure collective ? Si le droit au logement n'a pas été imaginé pour une application dans le cadre des procédures collectives, il semble qu'il y ait quelque peu pénétré « par capillarité ». L'évolution du droit paraît ainsi favorable au débiteur, malgré les progrès susceptibles encore d'être réalisés. La présente contribution, traduit ainsi le mouvement positif du droit que la dédicataire de ces lignes souhaitait voir mis en lumière. Elle réunit deux domaines dont celle-ci était et demeure une éminente spécialiste, le droit des entreprises en difficulté et le droit immobilier.

L'humanisme du législateur pour le débiteur personne physique en difficulté, soumis à l'une des procédures régies par le livre VI du code de commerce, s'est manifesté avec une ampleur particulière dans les textes récents, spécialement l'ordonnance du 12 mars 2014. On peut y observer différentes mesures en faveur des débiteurs personnes physiques, jusqu'à l'institution d'une nouvelle procédure qui leur est dédiée et vise à l'effacement de leurs dettes : la procédure de rétablissement professionnel. Cette procédure qui n'est pas une procédure collective (n'affectant pendant son déroulement ni les pouvoirs du débiteur, ni les prérogatives des créanciers) n'est applicable que si le débiteur entrepreneur individuel non EIRL établit n'avoir que moins de 5000 € d'actifs. Paradoxalement, elle offre une moindre protection du logement du débiteur que les procédures judiciaires et que les procédures applicables au débiteur ayant choisi le statut d'EIRL également soumis à une procédure de surendettement ou de rétablissement personnel. Dans ce dernier dispositif, en effet, des mesures avaient été prises lorsqu'a été consacré le droit au logement opposable par la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 et il n'a cessé ensuite de s'enrichir de règles tendant à favoriser le maintien dans les lieux du débiteur, propriétaire ou locataire<sup>1</sup>.

Lorsque l'entrepreneur personne physique est propriétaire du logement où réside sa famille, la crainte majeure est celle de la vente de celui-ci. Elle revêt naturellement une intensité particulière en cas de liquidation. La préservation du logement du débiteur et de sa famille apparaît alors au centre des préoccupations du législateur. Le souci de protection affiché est néanmoins à relativiser.

A l'inverse, la situation de l'entrepreneur simplement locataire de son logement n'a guère suscité l'intervention du législateur en vue de sa protection, sans doute parce que le dispositif légal offrait déjà en grande partie indirectement certains moyens de protection. La protection y est plus discrète et indirecte. Elle n'est pas inexistante, même si elle paraît perfectible.

Ainsi la protection affichée du logement du débiteur en difficulté propriétaire contraste avec une protection plus discrète du débiteur locataire.

---

<sup>1</sup> Loi n°2010-737 du 1er juill. 2010 portant réforme du crédit, loi n°2013-672 du 26 juillet 2013 de séparation et de régulation des activités bancaires, loi n°2014-366 du 26 mars 2014 dite loi ALUR. Cf. Macorig-Venier, Les mesures tendant à favoriser le maintien du débiteur dans son logement, in *Chronique Droit des difficultés économiques, Défaillance des particuliers*, Dr. et P. sept. 2014, n° 239, p. 101. Pour une comparaison du droit du surendettement et du droit des entreprises en difficulté : C Souweine, La protection du logement du débiteur en difficulté. Droit des procédures collectives versus droit du surendettement, JCP G, 2014, Doct. 521.

## I. La protection du logement de l'entrepreneur en difficulté propriétaire

Le législateur français, par petites touches, s'est efforcé de préserver le logement du débiteur personne physique confronté à une procédure collective. C'est la liquidation judiciaire qui est plus particulièrement à craindre car elle aboutit inéluctablement à la vente des actifs. Le législateur a imaginé une mesure « curative » provisoire permettant de protéger le logement du débiteur dans l'immeuble en dépit de sa réalisation. Il a ensuite adopté des règles ou mécanismes tendant à soustraire l'immeuble à toute réalisation dans le cadre de la procédure.

### A. Protection en dépit de la vente dans la procédure de liquidation

Si la vente du logement du débiteur peut être autorisée par le juge-commissaire au titre des actes de disposition étrangers à la gestion courante en procédure de sauvegarde ou de redressement, cette situation n'est à l'évidence pas fréquente, ainsi qu'en atteste l'absence de contentieux. Il n'en va pas de même dans la liquidation judiciaire, laquelle initialement et jusqu'à encore récemment, devait nécessairement conduire à la réalisation de tous les immeubles du débiteur, y compris ceux qui sont affectés au logement de sa famille.

C'est précisément la raison pour laquelle une mesure originale, au champ d'application réduit alors, avait été imaginée en 1988 lorsque les exploitants agricoles personnes physiques furent soumis au droit des entreprises en difficulté. Ces derniers étaient sans doute exposés plus que les autres exploitants personnes physiques à souffrir de cette réalisation car résidant sur l'exploitation appelée à être rapidement vendue. Surtout, il s'agissait d'atténuer le « choc » que leur soumission à la procédure de liquidation judiciaire allait nécessairement emporter au-delà des effets positifs attendus, spécialement la paralysie des poursuites après la clôture de la liquidation pour insuffisance d'actif, mesure innovante mais fort décriée de la loi de 1985 participant, déjà, au rebond des débiteurs personnes physiques. Ainsi a-t-il été permis au tribunal d'accorder au débiteur exploitant agricole des « délais de grâce pour quitter sa maison d'habitation principale » et ce, « en considération de sa situation personnelle ou familiale », le tribunal fixant la durée d'occupation et l'indemnité due<sup>2</sup>.

En 2014, le législateur, soucieux du sort de l'ensemble des entrepreneurs personnes physiques, a choisi de généraliser la mesure, évitant ainsi le risque d'une QPC pour contrariété au principe d'égalité devant la loi.

Ce maintien du débiteur et de sa famille dans le logement à vendre ou vendu n'est toutefois que provisoire, même si le législateur ne fixe aucune limite de temps quant à l'occupation de l'immeuble qui ne repose pas sur un bail. L'intérêt de la règle, plus symbolique que véritable, a été éclipsé par les mesures de protection destinées à éviter la vente du logement d'habitation du débiteur dans la procédure.

### B. Protection du logement contre la vente dans la procédure de liquidation

Deux règles ont successivement été adoptées : l'insaisissabilité de la résidence principale en 2003, puis, en 2010, la constitution d'un patrimoine affecté préservant les biens à usage privé demeurant dans le patrimoine « personnel » du débiteur personne physique. Si dans les deux hypothèses le logement du débiteur est préservé de toute réalisation dans la procédure de liquidation, en revanche, sa réalisation n'est pas exclue « hors procédure ».

#### 1) La protection du logement par l'insaisissabilité, une protection relative

L'insaisissabilité de la résidence principale, résultant à l'origine (loi du 1<sup>er</sup> août 2003) d'une déclaration notariée et, depuis l'entrée en vigueur de la loi Macron du 6 août 2015, de la loi, était destinée à empêcher la vente du logement du débiteur dans les procédures<sup>3</sup>. En l'absence de disposition légale, la Cour de cassation a donné plein effet à la mesure, mais en a révélé les - nécessaires - limites.

---

<sup>2</sup> Art. L. 641-8 al. 5 C. Com.

<sup>3</sup> Pérochon, protection de la résidence de l'entrepreneur : présentation des choix du droit français, LPA 31 oct. 2017, n° 129r6, p. 3

Dès lors que la DNI était opposable à certains créanciers, elle a considéré que l'immeuble d'habitation ne pouvait être réalisé par le liquidateur qu'elle a même empêché un temps d'invoquer le non-respect des formalités. Longtemps, les débiteurs avaient profité d'un effet d'aubaine lié au mutisme de la loi sur son sort dans la procédure collective et bénéficié des effets généraux emportés par celle-ci à l'égard de l'ensemble des créanciers antérieurs, spécialement de la suspension des poursuites. Cet effet d'aubaine a pris fin lorsque la jurisprudence a précisé les conséquences de la mesure, consacrant « l'effet réel » de la procédure. Selon la Haute juridiction, l'immeuble insaisissable est soustrait au gage commun des créanciers et à « l'actif de la procédure ». Il en résulte pour cette dernière que les effets de la procédure ne peuvent concerner les créanciers auxquels la déclaration est inopposable, créanciers dont la créance est étrangère à l'activité professionnelle ou créanciers professionnels antérieurs à la publicité de la DNI ou à l'entrée en vigueur de la loi du 6 août 2015. La jurisprudence a ainsi admis que les créanciers hypothécaires inscrits sur celui-ci puissent en poursuivre la vente forcée<sup>4</sup>, puis jugé que tous les créanciers, même chirographaires, pouvaient exercer des poursuites pour obtenir la condamnation du débiteur afin d'entreprendre cette réalisation forcée<sup>5</sup>. Le droit commun s'applique alors purement et simplement, le bien pouvant être réalisé en dehors de la procédure, sans que le débiteur ne bénéficie d'aucune règle particulière de protection liée à cette dernière. Il en va différemment s'il a choisi le statut d'EIRL et est surendetté.

## 2) La protection du logement grâce au statut d'EIRL, une meilleure protection

Le choix du statut d'EIRL par le débiteur personne physique, que le législateur a récemment entendu favoriser plus encore<sup>6</sup>, conduit par hypothèse à exclure son logement d'habitation de l'emprise de la procédure collective ouverte à son égard pour l'activité en difficulté, cette procédure ne concernant que le patrimoine affecté, sous réserve des cas de réunion de patrimoines. Toute vente de ce bien par le liquidateur est naturellement exclue.

En revanche, les créanciers du débiteur au titre du patrimoine non affecté (ou même les créanciers professionnels qui auraient obtenu des droits sur l'immeuble) peuvent en cas de non-paiement de leurs créances en obtenir la vente forcée. Il reste que s'appliquent, le cas échéant, les règles du surendettement au débiteur au titre du patrimoine non affecté, règles susceptibles de protéger le débiteur EIRL en difficulté et surendetté. Il est à noter que la propriété du logement ne constitue pas un obstacle à la caractérisation de sa situation de surendettement<sup>7</sup>, peu important même, selon la loi<sup>8</sup>, que la valeur estimée de la résidence à la date du dépôt du dossier soit supérieure ou égale au montant de l'ensemble des dettes non professionnelles exigibles et à échoir<sup>9</sup>. Dès ce dépôt et jusqu'à la décision de recevabilité, la commission peut saisir le juge de l'exécution d'une demande de suspension des mesures d'exécution engagées<sup>10</sup>. En cas de saisie immobilière, si la vente a été ordonnée, la date d'adjudication peut être reportée à la demande de la commission auprès du juge de la saisie<sup>11</sup>

---

<sup>4</sup> Com 5 avr. 2016, n°14-24640, P, Rev. Proc. Coll. 2016/4, Comm. 119, Macorig-Venier

<sup>5</sup> Cass. Com. 13 sept. 2017, n°16-10206, P : Rev. Proc. Coll. 2018/5, Comm. 151, Macorig-Venier. La licitation partage de cet immeuble peut même être ordonnée par le juge aux affaires familiales dans le cadre des opérations de liquidation partage consécutives au divorce de la débitrice placée en liquidation judiciaire, sans qu'il ait besoin d'une demande par le liquidateur : RDBF 2019/6, comm. 200, Piédelièvre

<sup>6</sup> Art.7 et 11 Loi Pacte n° 2019-486 du 22 mai 2019.

<sup>7</sup> La loi n° 2010-737 du 1<sup>er</sup> juillet 2010 avait modifié en ce sens l'ancien article L. 330-1 du Code de la consommation.

<sup>8</sup> La précision résulte de la loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013

<sup>9</sup> C. conso. Art. L. 711-1 al. 2

<sup>10</sup> C. conso. Art. L. 721-4.

<sup>11</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, il s'agit du « juge des contentieux de la protection » du tribunal judiciaire (C. org. jud., art. L. 213-4-7, créé par L. n° 2019-222, 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice).

en cas de causes graves et dûment justifiées<sup>12</sup>, la simple saisine de la commission de surendettement ayant été considérée par plusieurs juges du fond comme une cause grave de remise de l'adjudication<sup>13</sup>. La recevabilité de la demande emporte ensuite suspension et interdiction des mesures d'exécution à l'encontre des biens du débiteur. Toutefois, en cas de saisie immobilière si la vente a été ordonnée, le report de la date d'adjudication nécessite également une décision du juge de la saisie dans les mêmes conditions que précédemment<sup>14</sup>

Par ailleurs, plusieurs mesures attestent de la volonté du législateur d'éviter la vente du logement du débiteur. Ainsi, s'agissant des remboursements susceptibles d'être mis à la charge du débiteur en vertu, soit d'un plan conventionnel, soit de mesures imposées par la commission, la loi permet, avec l'accord du débiteur et afin d'éviter la vente de la résidence principale, d'en majorer le montant dans des limites raisonnables<sup>15</sup>. De même, les mesures prévues par le plan conventionnel ou les mesures imposées par la commission peuvent-elles excéder la durée maximale de 7 ans lorsqu'elles concernent le remboursement d'un prêt immobilier contracté pour l'achat de la résidence principale dont elles permettent d'éviter la cession<sup>16</sup> ou permettent de rembourser la totalité des dettes en évitant de vendre la résidence principale. La vente du logement du débiteur paraît parfois cependant la seule issue et l'adoption de mesures de redressement peut lui être subordonnée, sans toutefois qu'elle puisse être directement ordonnée. Le non-respect de l'engagement conduira à constater la mauvaise foi du débiteur et à le déchoir des mesures.

## II. La protection du logement de l'entrepreneur en difficulté locataire

Le débiteur en difficulté, simplement locataire de son logement, tire sa protection essentiellement du régime applicable au bail et aux créances de loyer, tandis qu'il souffre d'une protection en principe insuffisante contre l'expulsion.

### A. Une protection reposant essentiellement sur le régime du bail et des créances de loyer

#### 1) Le régime applicable au contrat de bail

**L'entrepreneur individuel - non EIRL** - locataire de son logement soumis à une procédure judiciaire du livre VI du code de commerce bénéficie du régime général applicable aux contrats en cours. Ce régime n'est pas dépourvu d'intérêt, même s'il ne confère pas la même protection au débiteur contre la résiliation du contrat que celui applicable aux baux des locaux affectés à l'activité de l'entreprise, notamment contre la résiliation du bail.

Ainsi, en vertu de l'article L. 622-13 I al. 2 applicable en sauvegarde et redressement judiciaire ou de l'article L. 641-11-1 I al. 2 en liquidation, l'exception d'inexécution ne peut-elle être invoquée par le bailleur pour des inexécutions antérieures. Seraient également paralysées les clauses résolutoires pour cause d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, ou celles qui aggraveraient la situation du preneur en raison de l'ouverture d'une telle procédure, clauses que l'on imagine très rares dans les baux d'habitation. La loi ne distinguant pas selon que les contrats intéressent la poursuite d'activité ou la vie privée du débiteur, la continuation forcée du contrat de bail d'habitation souscrit par ce dernier, peut être décidée dès lors qu'il est en cours au jour de l'ouverture de la procédure<sup>17</sup>.

---

<sup>12</sup> C. conso. Art. L. 721-7. Le report par décision judiciaire s'impose même si le jugement d'orientation ayant ordonné l'adjudication a fait l'objet d'un appel : Cass. 2e civ., 5 sept. 2019, n°18-15.547, RDBF 2019/6, Comm 201 Piedelièvre.

<sup>13</sup> Par exemple : TGI Aix-en-Provence, 25 sept. 2006, Dr et P. 2007, 168, Scordopoulos.

<sup>14</sup> C. conso. Art. L. 722-4

<sup>15</sup> Il est possible d'excéder la somme calculée par référence à la quotité saisissable du salaire telle qu'elle résulte des dispositions des articles L. 3252-2 et L. 3252-3 du code du travail (Art. L. 731-2 al. 2 C. conso.)

<sup>16</sup> C. conso. Art. L. 732-3 et L. 733-3.

<sup>17</sup> Vallansan, Continuation des contrats en cours, J-Cl. Proc. Coll., Fasc. 2335, n°15. Le contrat n'est plus en cours si la clause résolutoire a joué avant l'ouverture de la procédure, en l'absence de

Le loyer correspondant à une occupation postérieure doit être réglé à peine de résiliation de plein droit du contrat à défaut d'accord du bailleur pour poursuivre le contrat. En cas de mise en demeure d'opter adressée par le bailleur, il convient de veiller à exercer l'option avant l'expiration du délai d'un mois pour éviter la résiliation de plein droit du contrat.

On observera que, dans la procédure de rétablissement professionnel, ces règles sont inapplicables. L'article L. 654-7 du code de commerce, qui permet au mandataire judiciaire désigné d'effectuer tous les actes nécessaires à la conservation des droits du débiteur, ne saurait s'y substituer. On aurait pu au moins édicter des règles protectrices du bail d'habitation telles celles qui ont été introduites dans le droit du surendettement.

**L'entrepreneur individuel ayant opté pour le statut d'EIRL**, s'il est soumis au titre de son patrimoine « personnel » à une procédure de surendettement, peut invoquer une règle voisine de celle édictée par les articles L. 622-13 I et L. 641-11-1 du code de commerce. Selon l'article L. 722-11 du code de la consommation « nonobstant toute disposition légale ou toute clause contractuelle, aucune indivisibilité, résiliation ou résolution d'un contrat en cours ne peut résulter du seul fait de la décision de recevabilité de la demande ». La loi Elan du 23 novembre 2018 a par ailleurs récemment articulé la procédure de résiliation antérieure du bail et le droit du surendettement en permettant au juge appelé à constater la résiliation de plein droit du bail, d'accorder des délais de paiement de la dette locative suspendant l'effet de la clause résolutoire<sup>18</sup>, peu important la mesure d'effacement des dettes locatives<sup>19</sup>. Ainsi ne pourra plus être appliquée la solution de la deuxième chambre civile de la Cour de cassation selon laquelle l'effacement de la dette de loyer n'empêchait pas le juge de prononcer la résiliation du bail<sup>20</sup>.

## 2) Le sort des créances locatives

S'agissant précisément du sort des créances de loyers, la protection du locataire **dans les procédures de sauvegarde, redressement et liquidation** résulte des règles applicables tant au passif antérieur que postérieur. Les « loyers antérieurs »<sup>21</sup> impayés sont gelés : leur paiement est interdit et le bailleur ne peut en poursuivre le paiement forcé en raison de l'arrêt des poursuites. S'agissant des créances postérieures de loyers, elles bénéficient du privilège de l'article L. 622-17 dès lors qu'elles sont nées régulièrement car elles constituent la contrepartie d'une prestation fournie au débiteur. Il en va au demeurant de même de l'indemnité d'occupation due au propriétaire en cas de maintien dans les lieux du débiteur alors que le bail a pris fin. Ce régime de faveur est de nature à éviter que le bailleur ne soit tenté de mettre fin au bail par crainte de subir un sort défavorable.

En liquidation judiciaire, le privilège s'applique à la créance qui constitue la contrepartie de l'occupation du logement après le jugement, soit en tant que contrepartie d'une prestation fournie au débiteur pendant le maintien de l'activité ou en exécution d'un contrat en cours soit en tant qu'elle est née pour les besoins de la vie courante du débiteur personne physique<sup>22</sup>.

Ainsi ces créances doivent-elles être payées à l'échéance. A défaut, des poursuites en paiement sont possibles.

---

délais sollicités par le preneur sur le fondement de l'article 24, V, de la loi du 6 juillet 1989 pour faire échec à l'action en constatation de la clause : Cass. com., 23 oct. 2019, n°[18-14823](#), Gaz. Pal. 14 janv. 2020, n° 368h2, p. 78, Boustani

<sup>18</sup> Art 24 L. 6 juill 1989 VI et VII, Loi n° 2018-1021 du 23 nov. 2018 et Art. L. 714-1 C. Conso issu du même texte (Art. 118 V ). Piédelièvre, Surendettement et résiliation du bail, RDBF 2019, n°21 ; M-F Bonneau, Loi Elan : articulation entre le traitement des situations de surendettement et la procédure en constat de résiliation du bail, Rev. Proc. Coll. 2018/6, alerte 28

<sup>19</sup> Art. 24 VIII L. 6 juillet 1989.

<sup>20</sup> Civ2 10 janv 2019, n° 17-21274 P : D. 2019, p. 411, François ; RDBF 2019, Comm. 54, Piédelièvre ; BJE mars 2019, n° 116t4, p. 42, Lafaurie.

<sup>21</sup> Loyers correspondant à une jouissance antérieure au jugement d'ouverture de la procédure.

<sup>22</sup> Le législateur en modifiant l'article L. 641-13 I a permis de briser la jurisprudence de la Cour de cassation qui, en raison de la rédaction de la loi, avait écarté l'application du privilège à la créance loyer née après la période de maintien de l'activité, : Cass. Com. 12 mars 2013, n° 12-18293, P.

Dans la procédure de rétablissement professionnel, le droit commun s'applique seul, sous réserve d'une suspension possible des poursuites pendant la procédure à la demande du débiteur. L'effacement des dettes nées avant le jugement d'ouverture, dans les conditions prévues à l'article L. 645-11 du code de commerce, peut concerner les dettes locatives.

**En procédure de surendettement ou de rétablissement personnel**, s'il n'existe pas une interdiction de paiement des créances antérieures et des actions tendant à la condamnation du débiteur au paiement de ces sommes, les voies d'exécution sont suspendues ou interdites (Art. L. 722-6<sup>23</sup>)<sup>24</sup>, la suspension des voies d'exécution pouvant même être demandée par la commission dès le dépôt du dossier (art. L 721-4). Le bailleur, que l'on cherche à rassurer, bénéficie pour le règlement de ses créances d'un ordre de classement avantageux. Ainsi doit-il être réglé prioritairement aux établissements de crédit seuls visés par la loi<sup>25</sup>, mais également, selon la jurisprudence, par rapport au Trésor<sup>26</sup>. Cette priorité n'est au demeurant pas exclusive de la mesure d'effacement<sup>27</sup> dans les différentes hypothèses où celle-ci est prévue. Elle peut être imposée dans le cadre de la procédure de surendettement par décision spéciale et motivée de la commission pour une partie des dettes (Art. L. 733-4 2°) ; elle concerne, en cas de rétablissement personnel sans liquidation, les dettes arrêtées à la date de la décision de la commission (Art. L 741-2) ou de la décision du juge de prononcer le rétablissement personnel sans liquidation sur recours à l'encontre de la décision de la commission (Art. L. 741-6 al. 1<sup>er</sup>), les dettes arrêtées à la date du jugement d'ouverture de la procédure de rétablissement professionnel avec liquidation clôturée pour insuffisance d'actif (Art. L 742-22 C. Conso.).

Au-delà, le droit du surendettement s'avère plus protecteur du logement de débiteur en limitant les mesures d'expulsion.

## B. Une protection insuffisante contre l'expulsion

Si le débiteur placé en sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires bénéficie de la règle de l'interdiction des poursuites, cette règle ne concerne pas les mesures d'expulsion. Quant au débiteur soumis à une procédure de rétablissement professionnel, il demeure entièrement soumis au droit commun, sous réserve d'une demande de suspension des poursuites, laquelle est inapplicable à une mesure d'expulsion.

Par comparaison, paraît bien meilleure la situation du débiteur EIRL soumis pour son patrimoine personnel à une procédure de surendettement ou de rétablissement personnel avec liquidation. En surendettement, dès recevabilité de la demande admise par la commission, la loi permet à celle-ci de demander la suspension des mesures d'expulsion au juge. La Cour de cassation a refusé de transmettre une QPC au Conseil constitutionnel estimant que cette mesure n'avait ni pour objet ni pour effet de priver le propriétaire de son droit de propriété, les atteintes qu'il subissait étant proportionnées à l'objectif d'intérêt général de faciliter le traitement des situations de surendettement<sup>28</sup>. La mesure, ordonnée si la situation du débiteur l'exige (Art. L.722-8), est acquise pour deux ans au plus et, selon l'hypothèse, jusqu'à l'approbation d'un plan conventionnel, ou jusqu'à la décision de la commission imposant certaines mesures ou au jugement de rétablissement personnel sans liquidation ou au jugement ouvrant une procédure de rétablissement personnel avec

---

<sup>23</sup> En cas de décision de rétablissement personnel sans liquidation : Art. L. 724-3

<sup>24</sup> La décision de recevabilité emporte même rétablissement des droits à l'APL et aux allocations logement (Art. L. 722-10 C. conso.)

<sup>25</sup> Art. L. 711-6 C. Conso.

<sup>26</sup> Cass. Civ.2, 2 mars 2007, n° 06-10836, P : RTDCom. 2007, p. 614, Paisant ; RDBF 2007, Comm. 162, Piedelièvre ; Dr. Et P. juill-août 2008, p. 115, Macorig-Venier.

<sup>27</sup> Paris, 15 janv. 2013 : CCC 2013, Comm. 148, G. Raymond ; Paris 11 mars 2014 : CCC 2014, Comm. 205, Raymond.

<sup>28</sup> Clv3, QPC, 11 juill. 2012, n° 12-40043 P : RDBF 2012, n°, 194, Piedelièvre ; Dr. et P. 2013, p. Macorig-Venier



liquidation<sup>29</sup>. Ce jugement entraîne suspension et interdiction des procédures d'exécution à l'encontre du débiteur et la suspension des mesures d'expulsion (à l'exception de celles qui seraient fondées sur un jugement d'adjudication rendu en matière de saisie immobilière)<sup>30</sup>

Qu'il soit locataire ou propriétaire, il apparaît ainsi que la protection du logement du débiteur personne physique en difficulté relevant du livre VI du code de commerce est en principe plus grande s'il a choisi le statut d'EIRL et est concomitamment soumis aux procédures du code de la consommation. Cet écart de traitement pourrait être opportunément réduit à la faveur d'une évolution positive de notre droit telle que souhaitée par Corinne Saint-Alary Houin dont le profond humanisme pourrait inspirer encore le législateur.

*Toulouse, octobre 2019.*

---

<sup>29</sup> Selon la Cour de cassation, estimant qu'elle est de deux ans sauf si les événements visés par la loi se produisaient avant l'expiration de ce délai, cette durée n'est pas modulable par le juge : Cass. Civ.2, 18 oct. 2018, n° 17-19831, P : Gaz. Pal. 23 avr. 2019, n° 350r0, p. 24, Mouial-Bassilana.

<sup>30</sup> C. Conso. Art. L. 742-7