



L'EIRL : Un dispositif de protection du patrimoine personnel de l'architecte libéral

Lorsqu'un architecte crée une entreprise individuelle sans formalités particulières, **son patrimoine personnel se confond par principe avec son patrimoine professionnel**. En conséquence, en cas de difficultés financières, un créancier pourra opérer une saisie sur les biens personnels de l'architecte pour obtenir le paiement de dettes que celui-ci aura contracté à titre professionnel, et ce même après que l'architecte aura cessé son activité.

Le dispositif de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL), entré en vigueur le 1er janvier 2011, permet aux architectes libéraux d'améliorer la protection de leur patrimoine privé.

Les architectes associés d'une société d'architecture, quelle qu'en soit la forme (SCP, SELARL, SARL, etc.) sont exclus de ce dispositif.

NB : *L'architecte qui souhaite exercer seul peut également opter pour la création d'une société pour assurer la protection de son patrimoine personnel : l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ou EURL (voir fiche : « Architectes : pensez à créer une société »).*

Les avantages de l'EIRL pour la protection du patrimoine de l'architecte

Le recours à l'EIRL permet à un architecte exerçant seul de distinguer son patrimoine professionnel de son patrimoine personnel sans qu'il y ait création d'une personne morale. Il ne s'agit pas d'un autre mode d'exercice professionnel, mais au même titre que le régime de l'auto-entrepreneur, d'une déclinaison du mode d'exercice.

Ce dispositif crée une notion nouvelle en droit français, le patrimoine d'affectation de l'entrepreneur. Ce patrimoine est composé de l'ensemble des biens, droits, obligations ou sûretés nécessaires ou utiles à l'exercice de l'activité professionnelle.

Il devient donc impossible aux créanciers professionnels de saisir le patrimoine personnel de l'architecte qui n'est pas affecté. A l'inverse, les créanciers personnels ont pour garantie le seul patrimoine non affecté, auquel peut être ajouté le bénéfice du dernier exercice comptable de l'entrepreneur, si le patrimoine personnel se révèle insuffisant pour couvrir les dettes.

Le recours à l'EIRL permet également à l'entrepreneur de bénéficier des procédures relatives aux entreprises en difficulté (prévention des difficultés des entreprises, mandat ad hoc, consultation, sauvegarde, redressement judiciaire et liquidation judiciaire) pour le patrimoine affecté et de la procédure de surendettement des particuliers pour le patrimoine non affecté.

Les formalités nécessaires à la création d'une EIRL

Le dépôt de la déclaration d'affectation

Le patrimoine affecté à l'activité professionnelle de l'entrepreneur doit faire l'objet d'une **déclaration d'affectation disponible [ici](#)**.

Cette déclaration doit être effectuée auprès du **Centre de Formalité des Entreprises (CFE)** dont dépend l'EIRL.

La déclaration fait ensuite l'objet d'un dépôt auprès du **registre spécial des EIRL**, tenu par le greffe du tribunal de commerce.

Si le bien affecté est un **bien commun ou indivis**, la déclaration doit être accompagnée de l'accord écrit, daté et signé de l'époux(se) ou du (ou des) coindivisaire. Des modèles d'accord de l'époux(se) et du (ou des) coindivisaire sont disponibles [ici](#) et [ici](#).

Si la déclaration porte sur un ou des **biens immobiliers**, elle doit faire l'objet d'un **acte notarié**, qui sera publié au bureau de la publicité foncière de la situation du bien.

Le non-respect des formalités prévues par le code de commerce entraîne l'inopposabilité de l'affectation.

Quand procéder à cette déclaration

L'architecte qui débute son activité, devra effectuer ces démarches parallèlement aux formalités de création de son activité libérale, auprès du centre de formalité des entreprises (CFE). La loi permet expressément à un entrepreneur individuel d'opter à tout moment pour ce régime en cours d'activité.

Le contenu de la déclaration d'affectation

La déclaration d'affectation comporte un état descriptif de la nature, la qualité, la quantité et de la valeur des éléments du patrimoine affectés, ainsi que la mention de la nature de l'activité à laquelle le patrimoine est affecté.

L'entrepreneur y déclare d'abord l'ensemble des biens qui sont nécessaires à l'exercice de son activité professionnelle. Il peut y ajouter les biens dits « mixtes » qu'il utilise à la fois à titre personnel et professionnel.

Un même bien ne peut entrer dans la composition que d'un seul patrimoine affecté.

L'évaluation des biens

La règle est que **l'entrepreneur réalise lui-même l'évaluation** du patrimoine affecté.

Il existe une **exception pour les biens immobiliers**, dont l'évaluation doit être faite par un notaire. L'acte notarié doit être publié au bureau des hypothèques de la situation du bien (ou au livre foncier dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle). Si l'architecte n'affecte qu'une partie d'un bien immobilier à son activité professionnelle, il doit le préciser via un état descriptif de division.

L'entrepreneur individuel qui crée un patrimoine d'affectation en cours d'activité peut utiliser son dernier bilan comptable en tant qu'état descriptif des biens affectés à sa déclaration d'affectation, à condition que ses comptes aient été clos depuis moins de quatre mois à la date de la déclaration.

Le coût des formalités en 2021

Le dépôt de la déclaration s'élève à 50,68 € pour les professions libérales et micro-entrepreneurs. L'acte d'affectation d'un bien immobilier établi obligatoirement par un notaire coûte 113,20 €. Le coût d'évaluation d'un bien immobilier par un notaire a été fixé par arrêté à 113,20 €. Le tarif d'évaluation des biens par les autres professionnels est librement fixé. Le tarif des actes de renonciation à l'affectation, de reprise, de cession ou d'apport d'un bien affecté, lorsqu'ils sont établis par un notaire, est fixé à 113,20 €.

Les effets de la création de l'EIRL

La déclaration d'affectation est opposable de plein droit aux créanciers dont les droits sont nés postérieurement à son dépôt.

A compter de cette date :

- Les dettes contractées par l'architecte à titre professionnel ne pourront donner lieu à saisies que sur son patrimoine affecté ;
- Les dettes contractées par l'architecte à titre personnel ne pourront donner lieu à saisies que sur son patrimoine non-affecté.

Lorsqu'il exerce en EIRL, l'architecte doit utiliser une dénomination sociale dans laquelle figure son nom précédé ou suivi immédiatement des mots « Entrepreneur individuel à responsabilité limitée » ou « EIRL ».

Modification, renonciation ou transfert du patrimoine d'affectation

La composition du patrimoine d'affectation n'est pas figée : l'entrepreneur peut décider de retirer ou d'affecter un bien après constitution du patrimoine.

La renonciation au patrimoine d'affectation est également possible. Elle se fait dans les mêmes formes que la constitution de patrimoine affecté.

Si l'architecte en EIRL cesse son activité ou décède, mention doit en être portée par lui-même ou son ayant-droit, au registre spécial des EIRL tenu par le greffe du tribunal de commerce. Dans ce cas, la déclaration d'affectation continuera en principe à produire ses effets pour les dettes contractées antérieurement.

Le patrimoine affecté peut être transféré en cas de cession du fonds libéral. Plus d'informations [ici](#)

L'EIRL au jour le jour

Fixation du revenu de l'architecte

L'architecte qui exerce sous forme d'EIRL détermine les revenus qu'il verse dans son patrimoine non affecté.

Comptabilité

L'architecte en EIRL doit ouvrir un compte bancaire exclusivement dédié à l'activité à laquelle le patrimoine est affecté. Il doit tenir une **comptabilité autonome** et déposer ses comptes annuels au greffe du tribunal de commerce pour actualiser la composition et la valeur du patrimoine affecté.

Fiscalité

Le régime fiscal de l'EIRL reprend celui de l'EURL (entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée). L'EURL sera par défaut soumise à l'impôt sur le revenu (IR), mais l'entrepreneur peut opter pour un régime d'impôt sur les sociétés (IS), y compris en cours d'activité.

Le régime de l'IR est celui qui est propre aux entrepreneurs individuels : le bénéfice réalisé est imposable selon les règles applicables à la catégorie des revenus correspondant à la nature de l'activité exercée (commerciale, non commerciale ou agricole).

En cas d'option pour l'IS, c'est le bénéfice de l'entreprise, après déduction de la rémunération du dirigeant, qui sera soumis à l'impôt au taux de 33,33 % ou, sous certaines conditions, jusqu'à 38 120 euros de bénéfice au taux réduit de 15 %.

Régime social

L'architecte exerçant en EIRL relève du régime social des travailleurs non-salariés et cotise à la sécurité sociale pour les indépendants.

Le montant de ses cotisations sociales sera calculé en fonction du montant des bénéfices de l'entreprise. L'entrepreneur individuel n'a pas droit à l'assurance-chômage.

Pour en savoir plus : <http://www.eirl.fr/>

Textes de référence :

Articles [L. 526-5-1](#) et suivants du code de commerce

Articles [R. 526-3](#) et suivants du code de commerce

Article [A. 444-125](#) du code de commerce