

# Règles applicables à la domiciliation en France

Dernière mise à jour : 16-12-2007

Circulaire du 24 juillet 1998 relative à la domiciliation des personnes demandant leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés  
N° NOR : JUS C 9820457C

Le Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés a attiré l'attention du ministère de la justice sur les nombreuses questions qui lui étaient posées quant à la domiciliation des entreprises.

Il est ainsi apparu que les interprétations de l'ordonnance n°58-1352 du 27 décembre 1958 réprimant certaines infractions en matière de registre du commerce, telle que modifiée par la loi n°84-1149 du 21 décembre 1984, étaient diverses et qu'il était utile d'en rappeler les termes afin d'en permettre une meilleure application. Aussi, la présente circulaire a-t-elle pour objet de préciser les règles applicables à la domiciliation des entreprises (I) ainsi que les modalités du contrôle par les greffes (II).

I. - RÈGLES APPLICABLES À LA DOMICILIATION Il convient tout d'abord de rappeler que l'ordonnance s'applique à toute personne demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) quelle que soit la nature, commerciale ou civile, de son activité.

Il faut de plus distinguer clairement les situations visées, d'une part, par l'article 1er bis de l'ordonnance précitée et, d'autre part, par son article 1er ter.

En effet, l'article 1er bis est applicable à toutes les demandes d'immatriculation, alors que l'article 1er ter ne concerne que certaines situations particulières.

1. L'article 1er bis de l'ordonnance du 27 décembre 1958 Cet article dispose que " toute personne demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit justifier de la jouissance du ou des locaux où elle installe, seule ou avec d'autres, le siège de l'entreprise, ou, lorsque celui-ci est situé à l'étranger, l'agence, la succursale ou la représentation établie sur le territoire français.

La domiciliation d'une entreprise dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises est autorisée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret précisera, en outre, les équipements ou services requis pour justifier la réalité du siège de l'entreprise domiciliée."

Il faut, pour l'application de cet article, distinguer les conditions qu'il édicte.

## 1.1. La réalité du siège

La première règle impose aux personnes demandant leur immatriculation au RCS de justifier de la réalité de leur siège. Il s'agit simplement de vérifier que la personne dispose effectivement de locaux susceptibles d'accueillir son siège, à l'adresse desquels les tiers pourront valablement lui écrire et lui notifier tout acte.

La justification peut se faire par tout moyen ; la nature et les caractéristiques des locaux (notamment leur destination habituelle) n'entrent pas à ce stade en ligne de compte.

Le titre d'occupation est indifférent : ces locaux peuvent notamment être la propriété de la personne demandant son immatriculation ou de tout tiers dont il partage l'habitation ou qui les lui donne à bail ou encore les met à sa disposition. Il faut toutefois veiller, dans ce dernier cas, à voir que soient respectées, s'il y a lieu, les dispositions du second alinéa de l'article 1er bis.

## 1.2. La domiciliation en commun de plusieurs entreprises

La seconde règle édictée par l'article 1er bis porte sur les conditions dans lesquelles une entreprise peut domicilier son siège dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises.

Le texte appliquant ces dispositions est l'article 26-1 du décret du 30 mai 1984 relatif au RCS, qui précise les conditions dans lesquelles peut se faire cette domiciliation.

Ces dispositions sont applicables dès lors que deux entreprises ont des locaux en commun, sauf s'il s'agit d'une sous-location. Il s'agit généralement d'une entreprise qui installe son siège dans des locaux fournis par une autre entreprise. Le statut juridique de l'entreprise " domiciliante " n'a pas à être pris en considération pour l'application du texte, sous réserve de ce qui est dit plus loin sur son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

Les conditions prévues par le décret sont relatives, d'une part, à l'exigence d'un contrat écrit devant être fourni au greffe et à l'immatriculation au RCS ou au répertoire des métiers de l'entreprise " domiciliante " (sauf le cas de personnes publiques) et, d'autre part, aux services et locaux devant obligatoirement être fournis à l'entreprise " domiciliée " par la " domiciliante ". Elles ne s'appliquent pas aux sociétés et à leurs filiales qui installent leur siège dans le même local dont l'une a la jouissance.

Ces dispositions permettent d'assurer que le siège est effectif et qu'il ne s'agit pas d'une simple " boîte aux lettres ", c'est-à-dire que des locaux suffisants sont mis à disposition, permettant ainsi le respect des autres dispositions législatives ou réglementaires, relatives par exemple à la conservation au siège de registres ou de documents.

Il faut enfin rappeler que l'article 1er bis est relatif au siège de l'entreprise ou, lorsque ce siège est à l'étranger, au premier établissement ou succursale en France.

Il n'est donc pas applicable aux établissements secondaires dont les conditions de jouissance n'ont pas à être justifiées

par le déclarant.

2. L'article 1er ter de l'ordonnance du 27 décembre 1958 indépendamment de l'application des dispositions relatives à la réalité du siège de l'entreprise rappelées ci-dessus, l'article 1er ter de l'ordonnance édicte des dispositions particulières en considération, notamment, des règles relatives à l'affectation des locaux et, afin de faciliter la création d'entreprises, pose une règle dérogatoire en faveur de celles-ci.

Ce texte dispose que " la personne qui demande son immatriculation lors de la création d'une entreprise est autorisée, nonobstant toute disposition légale ou toute stipulation contraire, à en installer le siège dans son local d'habitation ou dans celui de son représentant légal pour une durée qui ne peut excéder deux ans ni dépasser le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux. Elle doit, préalablement au dépôt de sa demande, notifier par écrit au bailleur ou au syndicat de la copropriété son intention d'user de la faculté prévue au présent alinéa.

Avant l'expiration de cette période, la personne doit, sous peine de radiation d'office, communiquer au greffe du tribunal le titre justifiant de la jouissance des locaux affectés au siège de son entreprise conformément à l'article 1er bis. Si le bailleur ou le syndic le demande par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard deux mois avant l'expiration de cette période, le copropriétaire ou le locataire doit justifier du transfert du siège de son entreprise. A défaut de justification du transfert au jour de l'expiration de ladite période, le tribunal constate la résiliation de plein droit du bail ou condamne le copropriétaire, le cas échéant sous astreinte, à se conformer aux clauses du règlement de copropriété et fixe, s'il y a lieu, des dommages et intérêts.

Il ne peut toutefois résulter des dispositions du présent article ni le changement de destination de l'immeuble, ni l'application du statut des baux commerciaux. "

Contrairement à ce qui est parfois soutenu, ces dispositions ne signifient pas que l'installation du siège d'une entreprise dans un local d'habitation est dans tous les cas limitée à deux ans.

En effet, la phrase contenue dans le premier alinéa, ainsi rédigée : " nonobstant toute disposition légale ou toute stipulation contraire...", signifie bien que ces dispositions tendent à instaurer une dérogation aux autres dispositions légales ou aux stipulations contractuelles.

Il s'ensuit que le siège d'une entreprise peut être installé dans un local d'habitation sans limitation de durée lorsqu'aucune disposition légale ou stipulation contractuelle ne s'y oppose.

Dans cette mesure, il est utile de faire ici le point des situations dans lesquelles l'article 1er ter de l'ordonnance s'applique, c'est-à-dire celles où il permet de déroger à des dispositions légales ou des stipulations contractuelles et dans lesquelles l'entreprise doit en conséquence effectuer un changement de siège au terme du délai de deux ans.

## 2.1. Les stipulations contractuelles

S'agissant des stipulations contractuelles, celles-ci doivent s'entendre essentiellement :

- d'un contrat de location ; si celui-ci est relatif à un local destiné à l'habitation, il ne permet en principe pas d'utiliser ce local pour un autre usage ;
- d'un règlement de copropriété, dans lequel une clause d'occupation de l'immeuble peut interdire en tout ou partie l'usage des locaux de l'immeuble à titre professionnel.

## 2.2. Les dispositions légales

Il convient de signaler principalement la réglementation relative au changement d'affectation des locaux, dont il convient de rappeler les grands principes découlant des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation et des articles L. 510-1 à L. 510-4 et R. 510-1 à R. 510-14 du code de l'urbanisme.

### 2.2.1. L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation

Cet article interdit d'affecter des locaux à usage d'habitation à un autre usage ou de les transformer en meublés, hôtels, pensions de famille ou autres établissements similaires dont l'exploitant exerce la profession de loueur en meublé au sens du premier alinéa de l'article 2 de la loi n°49-458 du 2 avril 1949 modifiée, dans les communes limitativement définies par le texte lui-même ou par ses textes d'application.

Sans procéder à une analyse approfondie de l'article L.631-7, il convient de constater les points suivants.

1° Le champ d'application territorial est limité et sont concernés :

- Paris ;
- les communes situées dans un rayon de 50 km de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris ;
- les communes dont la population est égale ou supérieure à 10 000 habitants ;
- les communes auxquelles cette législation a été rendue applicable en application de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation.

Dans toutes les autres communes, la transformation de locaux à un autre usage est libre.

En outre, l'article L. 631-8 précise que l'article L. 631-7 n'est pas applicable, dans les stations balnéaires, climatiques ou thermales, classées ou en voie de classement, aux locaux qui, avant le 2 septembre 1939, étaient habituellement affectés à la location saisonnière ou occupés pendant la saison par leur propriétaire.

## 2° Dérogations à l'interdiction édictée par l'article L.631-7.

a) Les dispositions de cet article permettent de tempérer les interdictions qu'il édicte :

- des dérogations peuvent être accordées par le préfet, après avis du maire, pour autoriser l'affectation de locaux d'habitation ou assimilés à un usage professionnel, y compris commercial ;
- de plus, le préfet peut autoriser l'exercice, sous certaines conditions, dans une partie d'un local d'habitation, d'une profession qui ne puisse à aucun moment revêtir un caractère commercial, si ce local constitue en même temps la résidence du demandeur.

b) Par ailleurs, un nouvel article L. 631-7-3, inséré dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 11 de la loi 98-546 du 2 juillet 1998 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier, déroge expressément à l'article L. 631-7.

Ce texte dispose que :

" Par dérogation aux dispositions de l'article L. 631-7, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises. "

Dans ce cas, la personne a donc pas à demander d'autorisation préfectorale si elle respecte les conditions imposées par l'article, c'est-à-dire que l'activité est seulement exercée par le ou les occupants du local et qu'elle ne conduit pas à recevoir de la clientèle ou de la marchandise dans ce local. On constate donc que, même dans les communes où s'applique l'article L. 631-7, la personne qui demande son immatriculation peut, d'une part, bénéficier de l'article L. 631-7-3 ou, d'autre part, avoir obtenu l'autorisation de transformer son local d'habitation soit en local à usage professionnel, soit en local à usage mixte, c'est-à-dire habitation et professionnel, étant rappelé que l'usage mixte est interdit pour une activité commerciale. La personne concernée peut également obtenir cette autorisation postérieurement à son immatriculation, pendant le délai des deux ans.

### 2.2.2. Les articles L. 510-1 à L. 510-4 et R. 510-1 à R. 510-14 du code de l'urbanisme

Ces articles prévoient l'obtention d'un agrément pour toute opération tendant à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de tous locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement ainsi que tout changement d'utilisateur ou d'utilisation desdits locaux.

Ces textes ne sont applicables qu'aux locaux situés dans la région Ile-de-France et prévoient de nombreux cas pour lesquels l'agrément n'est pas exigé.

### 2.3. Les dispositions particulières

Les lotissements :

Le règlement de lotissement ainsi que son éventuel cahier des charges sont applicables dans tout le lotissement et donc éventuellement à des maisons individuelles et pas seulement à des immeubles en copropriété.

Le règlement et le cahier des charges peuvent, à l'instar du règlement de copropriété, contenir des dispositions relatives à la destination des immeubles.

Il faut souligner que, en cas de contradiction entre le règlement de copropriété et les documents du lotissement, ces derniers priment.

En conclusion :

Les personnes qui s'immatriculent au registre du commerce et des sociétés doivent justifier, par tous moyens, de la jouissance des locaux dans lesquels elles installent leur siège.

Par ailleurs, lorsque ce siège se trouve dans un local d'habitation, elles doivent indiquer si elles entendent bénéficier des dispositions de l'article 1er ter de l'ordonnance du 27 décembre 1958, c'est-à-dire si elles sont soumises à des stipulations contractuelles ou des dispositions légales qui pourraient leur interdire de pérenniser leur siège dans ce local d'habitation. Il convient de rappeler que le local d'habitation en question ne peut alors être que celui dans lequel le représentant légal de l'entreprise réside effectivement.

A défaut d'être soumises à ces stipulations contractuelles ou ces dispositions légales, aucun texte ne les empêche de maintenir autant qu'elles le souhaitent leur siège dans un local d'habitation.

II.- MODALITÉS DU CONTRÔLE PAR LES GREFFES<sup>1°</sup> Lors de l'immatriculation de la personne, il peut être utile de lui rappeler la réglementation applicable, mais aucun contrôle particulier n'est prévu par les textes.

2° Lorsque le siège est situé dans un local d'habitation, le nouvel article 42-2 du décret du 30 mai 1984, tel qu'introduit par le décret n°98-550 du 2 juillet 1998 modifiant le décret n°84-406 du 30 mai 1984 relatif au registre du commerce et des sociétés et le code de l'organisation judiciaire (partie réglementaire), dispose que le greffe invite l'assujéti, par lettre transmise trois mois avant l'expiration du délai de deux ans prévu à l'article 1er ter de l'ordonnance de 1958, à régulariser le cas échéant sa situation.

Il convient donc, dans ce courrier, de demander à la personne :

- si elle se trouve dans une commune soumise aux dispositions des articles du code de la construction et de l'habitation ou du code de l'urbanisme mentionnés plus haut, de préciser si elle bénéficie d'une dérogation (telle que celle de l'art. L. 631-7-3) ou d'une autorisation préfectorale, dont elle doit dans ce cas justifier ;

- et, dans tous les cas (qu'elle se trouve ou non dans une commune soumise aux dispositions des codes précités), de préciser et justifier qu'elle n'est pas soumise à des obligations contractuelles lui interdisant de maintenir son siège dans son local d'habitation.

Lorsque ces conditions ne sont pas remplies, elle doit alors justifier de l'installation de son siège dans un local conforme aux dispositions législatives et réglementaires ou aux stipulations contractuelles, sous peine d'être radiée d'office conformément aux prescriptions de l'article 1er ter de l'ordonnance de 1958.

Pour le garde des sceaux, ministre de la justice,

et par délégation :

Le directeur des affaires civiles et du sceau,

F. Cavarroc Voir nos PACKS

Commandez Maintenant