

SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1984-1985

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 octobre 1984.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) *sur le projet de loi ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE modifiant l'ordonnance n° 58-1552 du 27 décembre 1958 et relatif à la domiciliation des entreprises.*

Par M. François COLLET,

Sénateur.

(1) *Cette Commission est composée de* : MM. Jacques Larché, *président* ; Edgar Tailhades, Louis Virapoullé, Charles de Cuttoli, Paul Girod, *vice-présidents* ; Charles Lederman, François Collet, Pierre Salvi, Germain Authié, *secrétaires* ; MM. Jean Arthuis, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Marc Bécam, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Pierre Brantus, Pierre Ceccaldi-Pavard, Michel Charasse, Félix Ciccolini, Henri Collette, Etienne Dailly, Michel Darras, Luc Dejoie, Jacques Eberhard, Edgar Faure, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Michel Giraud, Jean-Marie Girault, Daniel Hoefel, Charles Jolibois, Mme Geneviève Le Bellegou-Péguin, MM. Bastien Leccia, Roland du Luart, Jean Ooghe, Charles Ornano, Hubert Peyou, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 2352, 2377 et in-8° 682.

Sénat : 29 (1984-1985);

Entreprises

SOMMAIRE

	Pages
I. — EXPOSÉ GÉNÉRAL	3
A. — <i>Les problèmes actuels de la domiciliation des entreprises</i>	4
B. — <i>Les deux apports du projet de loi</i>	6
C. — <i>Les modifications apportées par l'Assemblée nationale</i>	7
D. — <i>Les propositions de votre commission des Lois</i>	8
II. — EXAMEN DES ARTICLES	10
— <i>Article premier</i> (article premier bis de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958) : la domiciliation permanente des entreprises	10
— <i>Article 2</i> (article premier ter de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958) : la domiciliation provisoire	13
III. — TABLEAU COMPARATIF	18

I. — EXPOSÉ GÉNÉRAL

MESDAMES, MESSIEURS,

Le présent projet de loi a pour objet de contribuer à la mise en œuvre des mesures arrêtées par le Gouvernement pour favoriser la création d'entreprises et simplifier et d'accélérer les formalités administratives requises.

Il s'inscrit à cet égard dans un ensemble de mesures récentes telles que l'instauration, en 1981, des centres de formalités des entreprises — guichets avancés des administrations — où devront désormais s'accomplir, en un lieu unique et sur un document unique, l'ensemble des formalités relatives à la création des entreprises et à la modification de leurs activités, ou encore, la rénovation et la clarification du registre du commerce et des sociétés opérées par les décrets du 30 mai 1984 et les arrêtés du 24 septembre dernier.

Le texte qui vous est aujourd'hui soumis a un objet limité mais précis : *assouplir les obligations de domiciliation auxquelles sont soumises les entreprises qui se créent.*

A. — LES PROBLÈMES ACTUELS DE LA DOMICILIATION DES ENTREPRISES

En l'état actuel de la législation, tout commerçant, personne physique, ou toute société désirant obtenir son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit présenter un titre juridique (titre de propriété ou de location) justifiant de la jouissance privative du ou des locaux affectés à son activité.

La loi n° 67-559 du 12 juillet 1967 qui a complété l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958 par un nouvel article premier *bis* avait ainsi voulu remédier aux inconvénients attachés à l'absence de locaux affectés réellement et exclusivement à l'activité commerciale des entreprises, et notamment faire obstacle aux domiciliations fictives, les simples « boîtes aux lettres » qui pouvaient occasionner toutes sortes de fraudes et étaient dépourvues de garanties à l'égard des créanciers et des tiers.

Comme le soulignaient alors MM. Etienne Dailly, Edouard Le Bellegou et Marcel Mollé, rapporteurs au nom de la commission des Lois, « l'absence de local affecté réellement et exclusivement à l'activité commerciale nuit au contrôle que peuvent vouloir exercer les agents du fisc, ainsi qu'au recouvrement des cotisations par les organismes sociaux. De même, en cas de cessation de paiement, il est difficile pour le syndic, faute d'un local privatif, d'appréhender les livres comptables ou de procéder à l'apposition des scellés ».

Toutefois, à l'expérience non seulement cette législation s'est révélée peu efficace, mais encore, elle a présenté un certain nombre d'inconvénients pour les entreprises en voie de création.

C'est ainsi que l'obligation qui leur est faite de disposer, dès la demande d'immatriculation, de locaux propres — qui, dans les zones urbaines, doivent en outre avoir un caractère commercial — risque de contraindre les créateurs d'entreprise à acquérir ou à louer des locaux à usage commercial et à engager, par conséquent, des dépenses sans justification économique immédiate, alors qu'ils ne disposent souvent que de faibles ressources à ce moment-là. En outre, cette formalité de l'immatriculation peut être retardée par la nécessité dans laquelle se trouve actuellement le greffier de s'assurer systématiquement que le titre juridique produit par le requérant est bien conforme aux exigences de la loi.

Enfin, compte tenu des difficultés rencontrées par les greffiers pour accomplir leur tâche de vérification, le développement des simples « boîtes aux lettres » n'a pu être endigué, tandis que d'autres

entreprises, disposant d'un local au sein d'une entreprise de domiciliation, se heurtaient à un refus d'immatriculation. La situation qui en résulte peut être inéquitable voire absurde. Les faits révèlent, en effet, que seuls les requérants domiciliés dans les agences de domiciliation « organisée » (1) se voient refuser l'immatriculation, simplement parce que ces agences sont connues des tiers et du greffe en particulier. En revanche, les requérants qui recourent aux adresses de complaisance ne rencontrent aucune difficulté pour se faire immatriculer puisqu'ils utilisent en quelque sorte une domiciliation « sauvage » qui est occulte. Dès lors, l'article premier *bis* de l'ordonnance de 1958, loin de mettre fin, avec juste raison, aux adresses de complaisance, les favorise, puisque incapable d'atteindre les boîtes aux lettres, il ne sanctionne que les agences de domiciliation « organisée » connues des tiers.

Or il est clair que ces agences ne doivent pas être condamnées à disparaître en raison des avantages économiques qu'elles présentent. Chacun s'accorde pour admettre aujourd'hui que ces agences fournissent des services communs de nature à favoriser la création et le développement d'entreprises nouvelles, et, donc, d'emplois. Mais il n'en demeure pas moins vrai que la domiciliation commerciale permet parfois à certaines entreprises clientes de développer plus facilement leur activité en marge des obligations de toute nature qui s'imposent aux commerçants, ce qui constitue un facteur de risque pour leurs clients et partenaires commerciaux. Les entreprises domiciliées risquent, en effet, de disparaître plus aisément que des entreprises locataires de locaux à plein temps et qui occupent un personnel permanent.

L'ensemble de ces constatations a donc conduit en 1982 la Chambre de commerce et d'industrie de Paris à mettre au point, après consultation des organisations professionnelles de la domiciliation, une série de normes auxquelles pourraient adhérer les entreprises de domiciliation. Quant à la profession, elle a élaboré une convention ayant essentiellement pour objet de définir les conditions qui devront être respectées par ses membres dans le dessein de faciliter les inscriptions au registre du commerce et de permettre aux entreprises de domiciliation de poursuivre leurs activités, mais dans le souci aussi d'une protection des intérêts légitimes des tiers. On ne peut que se féliciter de cet apport normatif pour mieux cerner l'activité des sociétés de domiciliation. Il importe, en effet, aujourd'hui d'accorder les faits avec le droit.

Tel est bien l'objet du présent projet de loi qui tente de réaliser un compromis entre le souci de favoriser la création d'entreprises et celui de maintenir les garanties offertes aux créanciers et aux tiers.

(1) Les agences de domiciliation « organisée » peuvent être définies comme des entreprises ayant pour double objet d'une part de fournir aux entreprises des prestations à caractère administratif et d'autre part de louer à ces dernières des bureaux aménagés.

B. — LES DEUX APPORTS DU PROJET DE LOI

Tout en exigeant la jouissance d'un local affecté à l'entreprise, l'article unique du projet de loi tend à modifier l'article premier *bis* de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958, réprimant certaines infractions en matière de registre du commerce, sur les deux points suivant concernant la domiciliation des entreprises :

1° Donner de nouvelles possibilités aux créateurs d'entreprises qui ne disposeraient pas de locaux propres.

— La domiciliation « collective ».

Désormais, les personnes — physiques ou morales — requérant leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés pourront installer le siège de leur entreprise dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises -- ce qui vise notamment le cas des agences de domiciliation — mais dans des conditions précisées par décret et qui garantiraient la non-fictivité du siège et le respect du droit des tiers. Cette possibilité n'existe, actuellement, que pour les sociétés mères et leurs filiales.

— La domiciliation provisoire dans un local d'habitation.

L'autre possibilité ouverte par le projet de loi consiste à autoriser l'installation du siège au propre domicile du chef d'entreprise ou d'un dirigeant social nonobstant toutes stipulations contraires ou restrictives du bail ou du règlement de copropriété, à la double condition que la destination des locaux ne soit pas changée et qu'il n'en résulte pas de troubles de jouissance anormaux.

A cet égard, il convient de rappeler que le terme de siège de l'entreprise qui est utilisé correspond, pour une personne morale, au local où fonctionnent effectivement ses organes juridiques essentiels, où sont délibérés les contrats et marchés se rapportant à la marche de l'entreprise, où se trouvent centralisées la comptabilité et la correspondance.

En ce qui concerne le commerçant, personne physique, le siège est le lieu de son principal établissement. Il sera donc désormais possible à ce dernier de domicilier chez lui le centre de ses affaires,

ainsi que l'exercice d'une activité commerciale ou professionnelle sous réserve qu'elle ne change pas la destination des locaux ni n'entraîne de trouble anormal de jouissance ; ce qui exclut l'utilisation de machines, l'emploi de main-d'œuvre ou la réception d'une clientèle nombreuse ou régulière.

Cette domiciliation ne peut être en outre que provisoire (inférieure à deux ans) et elle ne peut avoir pour conséquence ni de modifier la nature juridique ou la durée du titre d'occupation, ni de permettre au bénéficiaire de se prévaloir du statut des baux commerciaux.

2^o Assouplir les conditions de preuve de la jouissance des locaux affectés au siège de l'entreprise.

Le créateur d'entreprises pourra désormais justifier du titre établissant la jouissance des locaux où serait domicilié le siège par d'autres moyens qu'un bail ou un titre de propriété. On exigera simplement, dorénavant, une pièce justifiant la disposition d'un local telle qu'une lettre de mise à disposition ou une facture E.D.F. ...

C. — LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Tout en approuvant globalement le dispositif proposé, l'Assemblée nationale, sur l'excellent rapport de M. Jacques Roger-Machart, s'est efforcée de le clarifier et de pallier les incertitudes du projet de loi initial. D'une part, elle en a largement remanié le dispositif, d'autre part, elle a précisé le régime juridique des nouvelles possibilités ouvertes aux créateurs d'entreprises pour initier leur activité. A cet égard, on peut s'interroger sur l'utilité d'un certain nombre de précautions dont elle a entendu entourer la réforme proposée en vertu du principe « *generalia specialibus non derogant* ».

C'est ainsi que l'Assemblée nationale a distingué, dans deux articles distincts de l'ordonnance du 27 décembre 1958, les deux types de domiciliation : l'article premier *bis* traitant de la domiciliation permanente de l'entreprise (soit dans un local dont elle est propriétaire ou locataire, soit dans une entreprise spécialisée) et l'article premier *ter* traitant de la domiciliation provisoire dans un local d'habitation.

En ce qui concerne la domiciliation permanente, elle s'est essentiellement attachée à **conforter dans leur rôle les sociétés de domiciliation**, mais dans la mesure seulement où elles offrent un service réel à leurs usagers. C'est ainsi que les entreprises qui fixeront leur siège dans une entreprise de domiciliation devront prouver la réalité de ce siège notamment en précisant au greffe quels équipements et services minimums sont mis à leur disposition (personnel de secrétariat, téléphone, télex, archivage, bureaux, salle de réunion).

Quant à la domiciliation provisoire, elle a tenu à préciser que cette nouvelle faculté permet de déroger aux dispositions légales qui pourraient s'opposer à la domiciliation d'une entreprise dans un local d'habitation. Le texte initial n'abordait pas en effet clairement le problème de la réglementation du Code de la construction et de l'habitation (art. L. 631-7) dont il résulte qu'une dispense de local commercial est nécessaire lorsque l'entreprise souhaite se domicilier dans un local d'habitation.

Mais elle s'est surtout efforcée de **mieux protéger les bailleurs** qui verraient leurs locaux d'habitation utilisés à des fins d'activité d'entreprise. C'est ainsi qu'elle a prévu qu'avant la fin de la période de deux ans, la personne devra fournir au greffe la preuve qu'elle dispose de nouveaux locaux où elle installera désormais le siège de son activité, sous peine de radiation d'office du registre du commerce et des sociétés. De même, un locataire ne pourra se prévaloir des dispositions de ce texte pour obtenir une prolongation de son bail au-delà des échéances qui découlent normalement de l'application du contrat ; il ne pourra pas davantage se prévaloir du décret de 1953 sur les baux commerciaux.

D. — LES PROPOSITIONS DE VOTRE COMMISSION DES LOIS : MORALISER L'ACTIVITÉ DE DOMICILIATION COMMERCIALE ET MIEUX DÉFENDRE LES INTÉRÊTS DES PROPRIÉTAIRES

Votre commission des Lois ne peut qu'approuver l'économie générale du présent projet de loi qui s'inscrit dans un ensemble de mesures de simplification des formalités administratives destinées à encourager la création d'entreprises, laquelle, est-il besoin de le rappeler, constitue une priorité... depuis dix ans déjà !

Cela étant, ce texte n'en mériterait pas moins d'être amélioré sur un certain nombre de points.

Tout d'abord, pour répondre au souhait unanime exprimé tant par la profession que par la Chambre de commerce et d'industrie de Paris de « moraliser » l'activité de la domiciliation commerciale,

votre commission des Lois vous propose, faute de pouvoir régler la profession, de subordonner l'exercice de cette activité au respect d'un certain nombre de règles fixées par décret. La domiciliation commerciale ne doit pas être, en effet, considérée comme une pratique exceptionnelle, voire anormale, mais au contraire comme une forme de structure d'accueil constituant une technique favorable à la création d'entreprises nouvelles, à la condition toutefois qu'elle fonctionne selon des règles bien précises pour éviter les domiciliations de complaisance. C'est pourquoi, votre Commission prévoit d'exiger du requérant à l'immatriculation au registre du commerce la présentation au greffe d'un *contrat écrit* conclu avec l'entreprise de domiciliation, laquelle devra être propriétaire ou titulaire du bail. Ce contrat devra en outre comprendre un certain nombre de *clauses*, définies par voie réglementaire, *prouvant la réalité du siège de l'entreprise* et garantissant ainsi les intérêts des tiers et des créanciers.

En outre, concernant la domiciliation provisoire des entreprises dans un local d'habitation, votre Commission a souhaité, afin de mieux défendre les intérêts des bailleurs ou des copropriétaires, apporter les modifications suivantes :

1° Préciser que la dérogation s'applique aux premières immatriculations, à l'exception des immatriculations par suite de transfert. Il s'agit, en effet, d'une mesure destinée à faciliter le démarrage d'une entreprise.

2° Prévoir une sanction plus opérante que celle de la radiation d'office, qui, dans le cadre d'une relation bailleur-locataire ou propriétaire-syndicat de la copropriété, s'avère peu appropriée, voire inefficace, et ne pas faire du délai de deux ans un butoir inexorable si les parties acceptent d'un commun accord que la situation se prolonge.

3° Enfin, indiquer dans quelles limites cette domiciliation pourra être pratiquée sans que l'on puisse considérer qu'il y a changement dans la destination de l'immeuble.

Volonté d'assainir l'activité de la domiciliation afin d'assurer le respect des droits des tiers attachés à la domiciliation permanente des entreprises et renforcer la protection du propriétaire ou de la copropriété en cas de domiciliation à l'adresse du commerçant, tels ont été, en définitive, les deux principales préoccupations de votre commission des Lois.

II. — EXAMEN DES ARTICLES

Article premier.

Domiciliation permanente des entreprises.

(Article premier *bis* de l'ordonnance du 27 décembre 1958.)

L'article premier qui modifie l'article premier *bis* de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958 réprimant certaines infractions en matière de registre du commerce, tend à définir les conditions de la **domiciliation permanente** des entreprises.

Cet article comporte deux innovations essentielles :

1° Il assouplit les conditions de preuve de la jouissance des locaux affectés au siège de l'entreprise ;

2° Il permet aux créateurs d'entreprise qui ne disposeraient pas de locaux propres, d'installer leur siège dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises.

● *L'assouplissement des conditions de preuve de la jouissance des locaux.*

A l'heure actuelle, cette preuve ne peut être rapportée que par la production d'un titre de propriété ou de location.

Tout en exigeant la jouissance d'un local affecté à l'entreprise, le projet de loi prévoit de supprimer l'obligation de présenter un titre juridique pour justifier de la jouissance du local où serait domicilié le siège : une justification sera dorénavant simplement exigée.

Il résulte, en effet, du premier alinéa du texte proposé pour l'article premier *bis* de l'ordonnance de 1958, que le créateur d'une entreprise qui demande son immatriculation au registre du commerce pourra désormais justifier de la jouissance des locaux, s'il en dispose, en présentant au greffe du tribunal, soit un titre de propriété, soit un bail, soit une pièce attestant qu'il en a la disposition (lettre de mise à disposition, facture d'électricité et de gaz, ...).

Sous réserve d'une précision d'ordre rédactionnel, l'Assemblée nationale a approuvé cette simplification d'une des formalités admi-

nistratives nécessaires à l'obtention de l'immatriculation au registre du commerce.

Votre commission des Lois vous demande également d'accepter cet alinéa sous réserve d'un amendement d'ordre rédactionnel.

- *La possibilité d'une domiciliation « collective ».*

L'actuel article premier *bis* de l'ordonnance de 1958 dispose que chaque requérant commerçant, personne physique ou personne morale, doit présenter au registre du commerce et des sociétés un titre attestant qu'il dispose de la jouissance privative d'un local commercial.

Ce principe est désormais abandonné au profit de l'usage collectif d'un local pendant la période de démarrage de l'entreprise.

Le projet de loi prévoit, en effet, la possibilité pour le créateur d'entreprise d'installer son siège soit seul dans un local dont il est propriétaire ou locataire, soit dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises. Cette disposition vise notamment, non seulement le cas actuel des filiales qui disposent pour leur siège des mêmes locaux que ceux de la société mère, mais aussi celui où un ancien salarié domicilie sa propre entreprise au siège de son ancien employeur ou encore celui des entreprises de domiciliation qui accueillent dans leurs locaux les sièges de plusieurs sociétés.

Dans ces différents cas, un décret en Conseil d'Etat précisera les conditions de la domiciliation d'une entreprise dans une autre entreprise, afin de garantir la non-fictivité du siège et le respect du droit des tiers.

Dans le souci de conforter l'activité des entreprises de domiciliation qui offrent un service réel à leurs usagers, l'Assemblée nationale, sur proposition de sa commission des Lois, a prévu l'obligation, en particulier pour les entreprises qui fixent leur siège dans une entreprise de domiciliation, de prouver la réalité de ce siège, notamment en précisant quels équipements et services sont mis à leur disposition (secrétariat, téléphone, archivage, salles de réunion).

Les précisions apportées par l'Assemblée nationale à la définition des conditions dans lesquelles un véritable siège peut être reconnu pour les entreprises domiciliées sont particulièrement heureuses. En effet, si, au niveau du contrôle exercé lors de l'immatriculation, il est difficile de suspecter que le siège déclaré n'est pas le siège réel lorsqu'on est en présence de locaux propres à l'entreprise, tel n'est pas, en revanche, le cas lorsque ces locaux ne sont pas privés mais simplement mis à disposition par des entreprises spécialisées

dans cette activité. L'expérience démontre que très souvent l'adresse indiquée n'est qu'une simple boîte aux lettres avec les dangers qui en résultent pour la sécurité des tiers et l'action des administrations.

Cela étant, une *modification* doit être envisagée. Il importe, en effet, conformément aux souhaits exprimés tant par la profession que par la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, d'assainir l'activité de la domiciliation commerciale.

C'est pourquoi, votre commission des Lois vous propose, faute de pouvoir réglementer la profession par suite d'une insuffisance des moyens de contrôle, d'**exiger** la présentation au greffe d'un **contrat** écrit conclu avec l'entreprise de domiciliation qui devra obligatoirement être propriétaire ou titulaire du bail commercial. Ce contrat devra contenir un certain nombre de **clauses**, définies par voie réglementaire, **prouvant la réalité du siège de l'entreprise**.

Les recommandations émises par les organisations professionnelles intéressées et la Chambre consulaire pourraient alors servir utilement de base à un aménagement raisonnable de la réglementation. Il en est ainsi de la nécessité d'avoir une certaine stabilité du contrat (durée minimale d'un an renouvelable par tacite reconduction), de l'engagement à assurer, en plus de locaux, la fourniture de services nécessaires au fonctionnement d'un siège (secrétariat, tenue de la comptabilité et des archives, tenue de réunion des dirigeants), de l'établissement d'un dossier comportant les pièces nécessaires à l'identification de l'entreprise domiciliée (statuts de la société, information sur les dirigeants sociaux, renseignements bancaires), de l'engagement de l'agence, en cas de résiliation du contrat, de notifier au registre du commerce la cessation de la domiciliation de l'entreprise dans ses locaux ainsi que la nouvelle adresse de celle-ci ; quant à l'entreprise domiciliée, elle devra exercer la direction de l'entreprise dans les locaux de l'agence, fournir les différents renseignements permettant l'établissement du dossier destiné à l'agence, informer celle-ci des changements éventuels des dirigeants sociaux ou de leur domicile personnel et lui communiquer, en cas de résiliation du contrat, la nouvelle adresse de l'entreprise.

Tel est l'objet de l'**amendement** que votre commission des Lois vous demande d'adopter au second alinéa du texte proposé pour l'article premier *bis* de l'ordonnance du 27 décembre 1958.

Article 2.

Domiciliation provisoire.

(Article premier *ter* nouveau de l'ordonnance du 27 décembre 1958.)

L'article 2, relatif à la domiciliation provisoire des entreprises, a été introduit dans le projet de loi par l'Assemblée nationale à l'initiative de sa commission des Lois qui a souhaité distinguer, par souci de clarté et de logique, les deux types de domiciliation — permanente et provisoire — dans deux articles distincts de l'ordonnance de 1958.

Cet article, qui introduit un article additionnel premier *ter* dans l'ordonnance précitée, reprend, en effet, le contenu du deuxième alinéa du texte proposé par le projet initial pour l'article premier *bis* de l'ordonnance de 1958, en y apportant toutefois d'utiles précisions destinées à mieux assurer la protection des bailleurs qui verraient leurs locaux d'habitation utilisés à des fins d'activités d'entreprise.

L'article 2 tend donc à autoriser les créateurs d'entreprise à installer de façon provisoire le siège de leur entreprise dans leur *propre local d'habitation*, s'il s'agit d'une personne physique, ou dans celui d'un représentant légal, s'il s'agit d'une personne morale.

A cet effet, il prévoit un certain nombre de conditions :

1° L'autorisation est donnée aux fins d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Ne peuvent donc faire obstacle à cette domiciliation les dispositions légales ou réglementaires ou les stipulations contractuelles qui s'opposent à l'exercice d'une activité commerciale dans un local d'habitation, telles que : les dispositions qui interdisent, dans certaines zones urbaines, l'affectation à un autre usage des locaux à usage d'habitation (art. L. 631-7 du Code de l'habitation et de la construction), les dispositions contraires ou restrictives figurant dans les cahiers des charges des lotissements, dans les règlements de copropriété, ou les contrats de bail.

En revanche, le texte ne supprime pas les clauses de non-concurrence qui interdisent à un salarié d'installer dans un secteur déterminé une entreprise concurrente de celle à laquelle il appartenait.

2° La durée de l'autorisation est limitée à deux ans, afin à la fois de réduire les conséquences possibles de cette installation à l'égard du bailleur et de la copropriété et de tenir compte du fait

que le délai prévu doit normalement permettre le démarrage de l'entreprise et par conséquent son installation, dans des conditions de droit commun.

3° Avant l'expiration des deux ans, la personne devra fournir la preuve au greffe du tribunal qu'elle dispose effectivement de nouveaux locaux, soit à titre privatif, soit en commun avec d'autres entreprises, dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article premier *bis*, où elle installera désormais le siège de son activité.

A défaut d'avoir apporté cette preuve, l'entreprise sera radiée d'office du registre du commerce et des sociétés.

4° Cette domiciliation provisoire ne modifie pas la nature juridique ou la durée du titre d'occupation. En d'autres termes, la personne qui a installé le siège de son entreprise dans un local d'habitation dont elle est locataire ne pourra se prévaloir de cette autorisation pour obtenir une prolongation de son bail au-delà des échéances qui découlent normalement de l'application du contrat. Ainsi la durée de deux ans prévue par le texte ne pourra faire obstacle à un non-renouvellement du bail ou à une reprise par le bailleur dans des conditions légales.

5° Enfin, l'installation provisoire du siège d'une entreprise dans un local d'habitation n'a pas pour effet ni ne permet de changer la destination de l'immeuble, et n'autorise pas son bénéficiaire à se prévaloir du statut des baux commerciaux (décret du 30 septembre 1953).

Il convient à cet égard de préciser que la destination de l'immeuble, même si elle tient compte de celle des parties privatives, reste différente ; on trouve constamment dans un immeuble des locaux à usage d'habitation aux étages et à usage commercial au rez-de-chaussée. Il s'agit donc d'une notion beaucoup plus étendue, en même temps que beaucoup plus indéterminée, au sujet de laquelle on trouve dans les travaux préparatoires de la loi de 1965 l'indication suivante : « Ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte tenu de divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses des documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants. » Ce caractère composite permet donc d'introduire de la souplesse dans l'appréciation judiciaire des transformations juridiques ou matérielles que peut subir l'immeuble. Ainsi s'explique que, dans certains cas, les parties privatives puissent changer de destination, sans pour autant modifier la destination de l'immeuble.

Votre commission des Lois vous propose d'approuver dans son ensemble cet article 2 car il répond incontestablement à une nécessité.

Sur le plan des principes, la domiciliation à l'adresse du commerçant ou de l'un des associés est une solution heureuse, dès lors qu'elle est subordonnée comme aujourd'hui à la condition qu'il n'y ait pas transformation en local commercial.

Actuellement, cette formule est possible, mais l'autorisation du propriétaire ou celle de la copropriété est nécessaire, ce qui en freine l'usage : le propriétaire donne rarement son accord, craignant, généralement à tort, l'application possible du statut des baux commerciaux.

Le fait que le propriétaire et la copropriété ne pourrait plus s'y opposer constitue donc une amélioration sensible qui facilitera l'accès des nouvelles entreprises à une solution peu onéreuse et sans inconvénients pour les tiers.

Cela étant, plusieurs modifications doivent être envisagées.

1° Il paraît indispensable de préciser que la possibilité de domiciliation provisoire dans un local d'habitation s'applique **aux premières immatriculations**, à l'exception de immatriculations par suite de transfert. Il s'agit, en effet, d'une mesure destinée à faciliter la création des entreprises.

2° L'Assemblée nationale a prévu la sanction de la radiation d'office du registre du commerce et des sociétés, si au terme de la période des deux ans, la personne n'a pas fourni la preuve au greffe du tribunal de commerce qu'elle dispose de nouveaux locaux répondant aux conditions de droit commun définies à l'article premier *bis* de l'ordonnance de 1958. Il était, en effet, particulièrement nécessaire d'organiser les modalités du contrôle de la domiciliation provisoire et de sanctionner le non-respect de ses dispositions.

Cependant, cette sanction paraît peu appropriée, voire inopérante dans la mesure où l'on se situe dans le cadre des relations bailleurs-locataires ou propriétaires et syndicats de copropriété.

En effet, la radiation ne concerne que les rapports entre celui qui s'est domicilié et les tiers. Par ailleurs, la radiation d'office consiste à mettre l'entreprise en situation irrégulière sans pour autant la faire disparaître. Il n'y aura donc pas obligatoirement cessation d'activité, ce que souhaitent en principe les intéressés. Enfin, les articles 41 à 44 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984 relatif au registre du commerce et des sociétés, semblent vouloir réserver la radiation d'office au cas où les entreprises ont cessé leur activité.

En d'autres termes, la radiation d'office ne résout pas le problème du bailleur ou de la copropriété car ils n'en ont pas obligatoirement connaissance et ne met pas fin à la situation irrégulière.

lière. La meilleure sanction dans ce cas, serait l'inopposabilité de la possibilité de se domicilier au-delà de la période des deux ans.

C'est pourquoi votre Commission a jugé préférable, afin de permettre aux propriétaires de préserver leurs droits, **de subordonner l'autorisation de la domiciliation provisoire dans un local à usage d'habitation à sa notification écrite et préalable au bailleur ou au syndic de la copropriété.** Il appartiendra donc au déclarant d'apporter, au greffe du tribunal de commerce, la justification de la notification aux propriétaires de son intention d'user de cette faculté. Ces derniers seront ainsi avisés de l'immatriculation dans les conditions susvisées et connaîtront le point de départ (date de l'immatriculation) de la période à l'issue de laquelle l'occupation cessera de leur être opposable. Ils pourront alors soit faire résilier le bail, soit mettre le copropriétaire en demeure sous astreinte comminatoire de trouver un autre local, soit au contraire laisser la situation se prolonger, étant entendu que dans ce cas le droit commun recouvre son empire si les conditions en sont réunies.

3° Le dernier alinéa de l'article 2 aborde sans le résoudre clairement un problème extrêmement important : celui de l'usage qui pourra être fait des locaux d'habitation par le commerçant ou la société.

Cet alinéa vise, en effet :

— d'une part, à permettre de déroger aux stipulations contractuelles (contrat de bail, règlement de copropriété) qui s'opposent à l'installation du siège de l'entreprise au domicile du créateur et à rendre ainsi inopposable la clause d'habitation bourgeoise,

— mais, d'autre part, également à fixer un butoir : celui de ne pas dépasser le champ d'application de la loi. La domiciliation dans un local d'habitation ne pourra donc être autorisée qu'à la condition qu'il ne soit pas porté atteinte à la destination de l'immeuble.

En d'autres termes, la domiciliation dans un local d'habitation ne doit pas être considérée comme constituant ipso facto un changement de la destination de l'immeuble. La jurisprudence s'est, en effet, montrée particulièrement rigoureuse en ce domaine et considère qu'il y a changement de la destination des lieux et transformation de locaux d'habitation en locaux commerciaux par simple domiciliation dans les lieux du siège d'une entreprise commerciale, alors même qu'il n'y aurait ni réception de clientèle, ni manipulation de marchandises (Cass. Civ. 15 novembre 1972 : Bull. civ. n° 608, p. 446).

Mais si l'utilisation de l'adresse du local à des fins commerciales, alors même que les locaux ne seraient pas exploités pour l'exercice du commerce, ne doit pas suffire à constituer l'infraction, celle-ci ne doit pas pour autant conduire à la transformation du local d'habitation en local commercial.

C'est pourquoi, afin d'éviter tout problème d'interprétation, votre Commission a jugé opportun d'indiquer dans quelles **limites la domiciliation pourra être pratiquée sans que l'on puisse considérer qu'il y a changement dans la destination de l'immeuble**. C'est ainsi qu'elle considère qu'il ne sera porté atteinte à la destination de l'immeuble qu'en cas, notamment, d'exercice dans les locaux d'une activité de fabrication ou de réparation ou en cas d'implantation matérielle d'un service ouvert à la clientèle ou de toute installation entraînant la transformation de tout ou partie des locaux pour les besoins de l'activité. Certes, cette énumération n'a qu'une valeur indicative. Mais, par cet amendement, votre Commission entend que la notion de changement de destination de l'immeuble soit appréciée dans le cadre ainsi défini et qu'une jurisprudence aussi abrupte que celle sur la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété ne soit pas automatiquement transposable. Il faudra, en effet, une atteinte plus grave pour constituer l'infraction.

Tel est l'objet essentiel des **amendements** que votre commission des Lois vous demande d'adopter au présent article.



Sous réserve de ces observations et de l'adoption des amendements qu'elle vous propose, votre commission des Lois vous demande d'adopter le présent projet de loi.

III. — TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'assemblée nationale	Propositions de la Commission
<p>Ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958 réprimant certaines infractions en matière de registre du commerce et des sociétés.</p>	<p>Article unique.</p> <p>L'article premier bis de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958 modifiée réprimant certaines infractions en matière de registre du commerce est remplacé par les dispositions suivantes :</p>	<p>Article premier.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>	<p>Article premier.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>
<p><i>Article premier bis.</i> — Tout commerçant personne physique requérant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit présenter le titre juridique justifiant de la jouissance privative du ou des locaux où il exerce son activité.</p>	<p>« <i>Article premier bis.</i> — Toute personne, physique ou morale, demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit justifier qu'elle dispose de 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.</p>	<p>« <i>Article premier bis.</i> — Toute personne demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit justifier de la jouissance de locaux où elle installe, seule ou... ... sur le territoire français.</p>	<p>« <i>Article premier bis...</i> ... jouissance du ou des locaux... ... sur le territoire français.</p>
<p>Les sociétés sont tenues de présenter, à l'appui de leur demande d'immatriculation, le même titre juridique pour le ou les locaux où est situé leur siège social ou celui de leur agence, succursale ou représentation sur le territoire français ; toutefois, les sociétés et leurs filiales, au sens de l'article 354 de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales, peuvent, à cet effet, disposer, le cas échéant, d'un local commun</p>	<p>« Pour l'immatriculation, le siège de l'entreprise peut être situé, notwithstanding toute stipulation contractuelle contraire, au domicile du chef d'entreprise ou d'un représentant légal de la personne morale, pour une période qui ne peut excéder deux ans, à condition que la destination des locaux ne soit pas changée et qu'il n'en résulte aucun trouble anormal de jouissance.</p> <p>« Les conditions dans lesquelles les sièges de plusieurs entreprises peuvent être situés dans les mêmes locaux sont précisées par un décret en Conseil d'Etat. »</p>	<p><i>Alinéa supprimé.</i></p> <p>« La domiciliation d'une entreprise dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises est autorisée dans des conditions fixées par décret en Conseil</p>	<p><i>Maintien de la suppression de l'alinéa.</i></p> <p>« La domiciliation... ...</p>

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'assemblée nationale

Propositions
de la Commission

d'Etat. Ce décret précisera en outre les équipements ou services requis pour justifier la réalité du siège de l'entreprise domiciliée. »

d'Etat. Ce décret précisera, en outre, les clauses du contrat que l'entreprise doit conclure à cet effet avec le propriétaire ou le titulaire du bail et qui sont requises pour justifier la réalité de son siège, en particulier en ce qui concerne les équipements et services mis à sa disposition. »

Art. 2 (nouveau).

Art. 2.

Il est inséré, après l'article premier bis de l'ordonnance n° 58-1352 du 27 décembre 1958, un article premier ter ainsi rédigé :

Alinéa sans modification.

« Article premier ter. — La personne qui demande son immatriculation est autorisée, nonobstant toute disposition légale et toute stipulation contractuelle contraire, à installer le siège de son entreprise dans son local d'habitation ou dans celui de son représentant légal pour une durée inférieure à deux ans, sans que cette période puisse excéder le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux. Elle doit, dans ce cas, sous peine de radiation d'office, communiquer au greffe du tribunal, au plus tard un mois avant l'expiration de cette période, le titre justifiant de la jouissance des locaux affectés au siège de son entreprise conformément à l'article précédent.

« Article premier ter. — La personne qui demande son immatriculation lors de la création d'une entreprise est autorisée, nonobstant toute disposition légale ou toute stipulation contractuelle 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. Dans ce cas, elle doit justifier, lors du dépôt de sa demande, de la notification préalable au bailleur ou au syndic de la copropriété de son intention d'user de la faculté prévue au présent alinéa.

« 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. »

Alinéa sans modification.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée nationale

Propositions
de la Commission

« Est notamment considéré comme un changement de destination de l'immeuble au sens du présent article, l'exercice dans les locaux d'une activité de fabrication ou l'implantation matérielle d'un service ouvert à la clientèle ou de toute installation entraînant la transformation de tout ou partie des locaux pour les besoins du commerce. »