

COMITÉ DE COORDINATION DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

04-35 : Les loueurs en meublés professionnels, doivent-ils être immatriculés au registre du commerce et des sociétés ?

Demande d'avis de la chambre de commerce et d'industrie de la Savoie

04-35bis : Dans le cas d'un loueur en meublés, doit-il être au RCS et doit-on immatriculer chaque meublé, y compris ceux d'une même commune ou d'un même immeuble. S'il n'est pas au RCS, où doit-il s'inscrire ?

Demande d'avis de plusieurs chambres de commerce et d'industrie

04-51 : Pour un loueur en meublés, son inscription au RCS doit-elle être au lieu de son domicile fiscal ou dans le ressort du meublé ?

En cas de pluralité de meublés, l'inscription est-elle accomplie dans le ressort du meublé le plus important ou faut-il procéder à l'inscription d'établissements secondaires ?

Demande d'avis de la chambre de commerce et d'industrie de Vendée

06-08 : Un loueur en meublés qui assure des prestations telles que l'accueil de la clientèle, le nettoyage et la fourniture de linge, est-il assujéti à immatriculation au RCS ?

Demande d'avis du directeur général de l'INPI suite à une demande d'un mandataire

07-17 : Un loueur en meublés professionnel inscrit au RCS, doit-il demander une inscription secondaire dans chaque département où il exploite un ou plusieurs meublés ?

Demande d'avis de la chambre de commerce et d'industrie de Béziers

Aux termes de l'article 2 de la loi n° 49-458 du 2 avril 1949, est considéré comme « exerçant la profession de loueur en meublés, le bailleur qui loue habituellement plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires telles que location de linge, nettoyage des locaux, préparations culinaires... »

La qualité de « loueur en meublés professionnel » ne dépend pas de l'immatriculation au RCS. Cependant un texte fiscal a fait à partir de 1990, dépendre de cette immatriculation, la possibilité d'assujéttissement à la TVA (article 261 D du code général des impôts dans sa rédaction issue de l'article 48 de la loi de finances de 1990).

Cette condition d'inscription au RCS a été jugée par le conseil d'état à plusieurs reprises, incompatible avec la sixième directive européenne (CE 21 juillet 2001 n° 21767 ministre C/Lejeune ; CE 22 novembre 2002 n° 229671 ministre C/MC, Mutuelle Santé)

L'article 18 de la loi de finances rectificative pour 2002 a supprimé cette condition d'immatriculation du 4°b et modifié ainsi l'article 261 du CGI qui ne vise plus l'immatriculation au RCS.

Pour qu'un loueur en meublés soit immatriculé au RCS, il doit être commerçant c'est-à-dire faire des actes de commerce pour son propre compte et exercer l'activité au titre de profession habituelle (art. L 121-1 du code de commerce).

Le seul fait de proposer la fourniture du linge, le ménage, des prestations culinaires, à titre accessoire ne suffit pas à déterminer une obligation d'immatriculation au RCS.

La Chambre Commerciale de la cour de cassation dans un arrêt de censure du 5 décembre 2006 (bulletin 2006 IV n° 236 page 261) a énoncé qu'une activité de fourniture de services revêt un caractère commercial dès lors qu'elle est exercée à titre habituel et lucratif.

En l'état de la jurisprudence, il convient de déterminer au cas par cas si l'activité de loueur en meublés revêt un caractère commercial au sens des articles L121-1 et L110-1 du code de commerce.

Dans le cas où le loueur en meublés est tenu à immatriculation au RCS, celle-ci s'effectue pour une société au lieu du siège social et pour un commerçant, à défaut d'établissement, au domicile de l'assujetti (art. R 123-32 du code de commerce)

La question est de savoir si au regard du RCS, un meublé peut-être considéré comme un établissement.

Pour le registre, la notion d'établissement est liée avec le lieu d'exercice de l'activité.

Il en sera ainsi si les moyens mis en œuvre sur place permettent de qualifier le meublé d'établissement ; est considéré comme établissement, en application de l'article R123-40 du code de commerce tout établissement permanent dirigé par l'assujetti, un préposé ou une personne ayant le pouvoir de lier des rapports juridiques avec les tiers.

« La profession de loueur en meublés » n'est pas en soi une activité assujettie à immatriculation au RCS ; seul un loueur en meublés qui effectue des actes de commerce doit être immatriculé au registre.

Dans le cas où un loueur en meublés professionnel présente, sous sa responsabilité, une demande d'inscription au RCS, il n'appartient pas au greffier d'apprécier le bien fondé de la demande au regard de la nature de l'activité.

Pour les loueurs en meublés qui ne sont pas tenus à immatriculation au RCS, le CFE compétent, à défaut de présence de salarié(s) est le centre des impôts.

EN CONSEQUENCE LE COMITE EMET L'AVIS SUIVANT

Une personne qui loue habituellement un ou plusieurs logements meublés, n'est pas assujettie à immatriculation au RCS, même si cette location s'accompagne à titre secondaire et accessoire de fourniture de linge, du ménage ou de prestations culinaires.

En revanche, si l'activité de location en meublés s'accompagne de prestation de fourniture de services exercée à titre habituel, l'immatriculation au RCS est requise.

Le lieu d'immatriculation est le siège social pour une société, le domicile pour une personne physique.

En revanche dans le cas où le meublé répond à la définition d'un établissement au sens du registre du commerce, c'est-à-dire qu'il est permanent et dirigé par une personne ayant le pouvoir de lier des rapports juridiques avec les tiers, le meublé considéré comme un établissement au sens du registre implique une inscription complémentaire ou une immatriculation secondaire au RCS.

Jean-Pierre COCHARD



Président du Comité de Coordination du RCS

Délibération du CCRCS du 1^{er} avril 2008

Président : Jean-Pierre COCHARD

Rapport : Mariette SERRES

Secrétariat : CCRCS – Ministère de la Justice –
5 Boulevard de la Madeleine 75001 Paris Tél. 01 44 77 65 80