

COMITE DE COORDINATION DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES (CCRCS)

(Art. R. 123-81 du code de commerce)

AVIS N° 2015-028

Question : Les textes réglementant l'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce (*loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 ; décret modifié n° 72-678 du 20 juillet 1972*) imposent aux professionnels concernés de déclarer, pour l'obtention de la carte professionnelle à laquelle ils sont assujettis, « *chaque établissement, succursale, agence ou bureau, même s'ils ne sont ouverts qu'à titre temporaire* » (*art. 4 du décret modifié*). Ils doivent de même déclarer, le cas échéant, leur fermeture.

L'obligation s'étend donc aux locaux provisoires, fréquemment ouverts dans l'enceinte ou à proximité de chantiers dans lesquels un tel professionnel assure, à la demande d'un promoteur, la vente des appartements et locaux d'un ensemble immobilier en construction. Se pose la question de savoir si le bureau de vente ainsi ouvert est un « *établissement secondaire* » au sens du RCS, bien que la définition qui en est donnée implique qu'il doit s'agir d'un « *établissement permanent* » (*C. com., art. R. 123-40*)

Demande d'avis d'une compagnie consulaire

(Immatriculation secondaire et inscription complémentaire – Promotion immobilière – Local temporaire de vente d'appartements dépendant d'un ensemble immobilier en construction)

Les commerçants et sociétés immatriculés au registre du commerce (RCS) doivent déclarer audit registre leurs établissements secondaires par voie, selon le cas, de demande d'immatriculation secondaire (*C. com., art. R.123-41*) ou d'inscription complémentaire (*C. com., art. R.123-43*).

L'établissement secondaire, pour l'application des dispositions précitées, est défini comme « *tout établissement permanent, distinct du siège social ou de l'établissement principal et dirigé par la personne tenue à immatriculation, un préposé ou une personne ayant le pouvoir de lier des rapports juridiques avec les tiers* » (*C. com., art. R. 123-40*).

En considération de la lettre de ces dispositions comme de la finalité du RCS, qu'il a rappelées, le présent Comité a déjà émis l'avis que :

- Cette définition « *inclut tout établissement dirigé par la personne immatriculée ou son délégataire, à partir duquel peuvent être accomplis des actes juridiques avec les tiers (fournisseurs, sous-traitants, clientèle ...)* à l'exclusion de simples locaux ou sites accessoires, même non contigus, purement internes à l'entreprise et exclusifs, en tout cas, des rapports précités (CCRCS, avis n° 2014-021 du 8 décembre 2014) ;

- L'établissement ainsi visé doit « *... bien entendu s'entendre d'un établissement « permanent » conformément à la définition légale de l'établissement secondaire, sur la portée de laquelle il y a toutefois lieu de ne pas se méprendre. En effet, le caractère permanent se rapporte à l'établissement envisagé dans sa réalité physique, dont la fixité l'oppose notamment aux simples étals des commerçants non sédentaires, et non à la durée de l'exploitation qui en est faite par la personne immatriculée. C'est d'ailleurs à l'établissement envisagé dans cette même réalité physique que se*

rapporte également l'exigence, cumulativement requise, d'un caractère « distinct du siège social ou de l'établissement principal » (CCRCS, avis n° 2015-027 du 27 novembre 2015).

Ces principes sont applicables aux commerçants et sociétés immatriculés au RCS, qui exercent une ou plusieurs des activités visées par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, telle celle d'intermédiaire en matière de transaction immobilière, en cas d'exploitation d'un établissement secondaire répondant à la définition ci-dessus rappelée, peu important sa qualification (« établissement, succursale, agence ou bureau ») au regard du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour l'application de cette loi.

Constitue un tel établissement, à déclarer au RCS par voie de demande d'immatriculation secondaire ou d'inscription complémentaire selon le cas, celui qu'ils exploitent dans des locaux provisoires sis dans l'enceinte ou à proximité d'un chantier pour assurer, à la demande d'un promoteur, la vente des appartements et locaux d'un ensemble immobilier en construction, dès lors qu'il est distinct de leur établissement principal ou siège social, dirigé par eux-mêmes ou par un délégataire et qu'y sont accomplis des actes juridiques avec les tiers.

Aurait-il une incidence, le caractère temporaire de l'établissement - souligné dans la question - devrait être relativisé. En effet, sa durée peut atteindre plusieurs mois.

EN CONSEQUENCE, LE COMITE DE COORDINATION EST D'AVIS QUE :

Les commerçants et sociétés immatriculés au RCS, qui exercent une ou plusieurs des activités visées par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, telle celle d'intermédiaire en matière de transaction immobilière, sont tenus à déclaration de leurs établissements secondaires par voie de demande d'immatriculation secondaire ou d'inscription complémentaire selon le cas, s'ils correspondent à la définition qui en est donnée à l'article R. 123-40 du code de commerce.

Constitue un tel établissement celui qu'ils exploitent dans des locaux provisoires sis dans l'enceinte ou à proximité d'un chantier, pour assurer à la demande d'un promoteur la vente des appartements et locaux d'un ensemble immobilier en construction, dès lors qu'il est distinct de leur établissement principal ou siège social, dirigé par eux-mêmes ou par un délégataire et qu'y sont accomplis des actes juridiques avec les tiers.

Délibération du 27 novembre 2015

Membres du CCRCS ayant délibéré : Jacques DRAGNE (président),
Anne PENCHINAT (rapporteure), Livia DAZZI, Francis LEGER,
Yves PARENT

Secrétaire générale : Mariette SERRES
A publier (site Internet : <www.justice.gouv.fr> - accès :
« Textes et Réforme »)

Le Président,



Secrétariat CCRCS : DACS - Bureau du droit commercial
Ministère de la Justice - 13, place Vendôme - 75042 Paris Cedex
Tél. 01 44 77 61 90 et 01 44 77 63 98 - Courriel : CCRCS.DACS@justice.gouv.fr