

**COMITE DE COORDINATION
DU REGISTRE DU COMMERCE
ET DES SOCIETES**

QUESTION 93-1 : Les exploitants de chambres d'hôtes sont-ils tenus de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés ?
Si oui sur quels critères ?

Demande d'avis du Directeur général de l'INPI faisant suite à une question posée par le CEFAC.

QUESTION 93-2 : Dans le cas particulier d'une personne louant un ou deux chambres de sa propre habitation, celle-ci doit-elle s'immatriculer au RCS, sachant que chaque chambre est dotée d'une salle de bains et que les "locataires" ont la possibilité de prendre le petit déjeuner en compagnie de leurs hôtes ?

Demande d'avis du Directeur général de l'INPI faisant suite à une question posée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de MORLAIX.

1.- Il n'existe pas de définition légale de la chambre d'hôte. Cependant celle-ci s'entend en fait comme "une chambre aménagée chez l'habitant en vue d'accueillir les touristes et de leur offrir la nuitée" (Note ministère du Tourisme avril 1992).

Cette activité constitue souvent pour le propriétaire une activité d'appoint. Tel est le cas notamment des exploitants agricoles.

2.- Cas des exploitants agricoles

Pour cette catégorie de personnes l'article 2 alinéa 1er et 2 de la loi n° 88-1202 du 30 décembre 1988 relative à l'adaptation de l'exploitation agricole à son environnement économique et social règle la question.

L'activité de location de chambres d'hôtes est considérée comme complémentaire à l'activité agricole sous réserve qu'elle soit exercée dans le prolongement de la mise en valeur de l'exploitation et que soient remplies certaines conditions.

Le décret n° 88-25 du 4 janvier 1988 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique développées sur l'exploitation énumère à l'article 1er celles-ci :

- le temps de travail consacré à la mise en valeur de l'exploitation agricole au cours de l'année doit être prépondérant par rapport à celui que requièrent les activités d'accueil développées sur l'exploitation ;
- les revenus professionnels nets, tels qu'ils sont retenus pour le calcul de l'impôt sur le revenu, procurés l'année précédente par ces activités ne doivent pas excéder 35 p. 100 du plafond de la sécurité sociale mentionné au deuxième alinéa de l'article 1031 du code rural ;
- les activités d'accueil doivent être exercées par les personnes mettant en valeur le fonds agricole ;
La majorité des produits écoulés dans le cadre de telles activités doivent provenir directement de l'exploitation."

Dans cette hypothèse les exploitants agricoles sont exclus du champs du Registre du Commerce et des Sociétés.

3.- Cas où le loueur de chambres d'hôtes est assujéti à immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés

- Aux termes de l'article 1er 1°) du décret n° 84-406 du 30 mai 1984 relatif au RCS sont assujétiées à immatriculation au registre du commerce et des sociétés "les personnes physiques ayant la qualité de commerçant ..." c'est-à-dire celle "qui font des actes de commerce à titre de profession habituelle". (article 1er du Code de commerce).

a) Faire des actes de commerce

- La liste des actes de commerce est donnée aux articles 632 et 633 de ce code. Il en résulte qu'est commerciale "toute entreprise de fourniture" (article 632 alinéa 6). La doctrine aussi bien que la jurisprudence admet que la fourniture de service entre dans cette catégorie.
- Ainsi lorsque l'activité d'exploitants de chambre d'hôtes s'accompagne d'actes de commerce tels que des prestations de service d'hôtellerie (nettoyage de la chambre, fourniture du petit déjeuner et du linge de maison, accueil de la clientèle ...), la personne qui se livre à une telle activité est commerçante.

Cependant ce seul critère ne suffit pas à lui seul à assujétiir l'intéressée à immatriculation au registre du commerce et des sociétés. (voir en ce sens avis n° 86-5).

b) L'activité est réalisée à titre de profession habituelle

L'activité doit être réalisée à titre de profession habituelle. (voir en ce sens avis du Comité 91-3).

- On entend par profession selon une jurisprudence constante et récente le fait de consacrer d'une façon habituelle son activité à l'accomplissement d'une certaine tâche, dans le dessein d'en tirer profit.

La Cour de cassation a ainsi retenu le caractère commercial d'une "activité professionnelle tendant à la réalisation de profits" (11 octobre 1982 (bulletin 1982 IV n° 299 page 256).

Peu importe que l'activité commerciale soit la seule profession de l'intéressé, le nombre de chambre loué. Le critère est de savoir si l'activité est réalisée à titre de profession habituelle. Pour cela il faut que soient réunies deux conditions :

- faire de façon habituelle les actes de commerce ; ce qui nécessite une répétition d'actes qui exclut un acte isolé de location pour une durée déterminée.
- dans l'intention de tirer un profit quelconque de ces opérations.

La Cour de cassation a estimé que : "La qualification commerciale ne peut être reconnue que s'il est constaté que la finalité et l'essence de cette activité sont spéculatives" (23 novembre 1983 (bulletin 1983 IV n° 319 page 276).

Voir aussi en ce sens les arrêts de la Cour de cassation - chambre commerciale du :

- 17 mars 1981 et 20 octobre 1981 (bulletin 1981 IV n° 149 page 117 et 367 page 292).
- 11 juillet 1984 (bulletin 1984 IV n° 229 page 191).
- 18 novembre 1986 (bulletin 1984 IV n° 215 page 187)

LE COMITE EMET EN CONSEQUENCE L'AVIS SUIVANT :

L'activité de location de chambres d'hôtes lorsqu'elle consiste non seulement en la mise à disposition d'une chambre meublée mais aussi en la fourniture de prestations de service est une activité commerciale.

Seul l'exercice à titre de profession habituelle (activité exercée de façon répétitive dans l'intention de réaliser des profits) entraîne obligation d'une immatriculation au Registre du commerce.

Délibération du Comité du 8 avril 1993
Président : Jean-Pierre COCHARD
Rapporteur : Mariette SERRES

