



La domiciliation des activités des personnes physiques au local d'habitation

Fiche pratique publié le 23/10/2012, vu 3309 fois, Auteur : [Cabinet](#)

En application de l'article L123-10 du code de commerce, toute personne physique demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au répertoire des métiers doit déclarer l'adresse de son entreprise et en justifier la jouissance. Justifier la jouissance du lieu de domiciliation signifie avoir un acte juridique qui prouve la jouissance du local déclaré.

L'enjeu de cette domiciliation est assez simple, elle détermine l'adresse à laquelle seront communiqués tous les documents ayant trait à l'activité concernée par la domiciliation. Par suite, si la domiciliation ne correspond pas à la réalité, l'entrepreneur personne ne pourra s'opposer aux envois qui lui auraient été fait.

Ainsi, dans une affaire impliquant une personne physique dans sa qualité de commerçant, il a été jugé par la Cour d'appel de Toulouse, dans un arrêt du 17 janvier 2012, que c'est le lieu de domiciliation de l'activité, tel que mentionné au RCS, qui prévaut. Par suite, la procédure de commandement de payer qui le concernait a été annulé car les actes d'huissier, bien qu'envoyés au lieu d'établissement, n'étaient pas envoyés au domicile déclaré.

La domiciliation de l'activité de la personne physique doit être unique mais plusieurs endroits sont susceptibles d'y correspondre. Il peut s'agir soit d'un local affecté spécialement à cette activité, soit d'une convention passée avec une entreprise de domiciliation, soit enfin du local d'habitation.

C'est cette dernière hypothèse qui nous intéressera plus particulièrement.

En effet, en vertu de l'article L123-10 du code de commerce, la personne physique qui exerce une activité peut la domicilier dans son local d'habitation sous certaines conditions.

I) Le local d'habitation comme lieu d'activité

Comme le rappelle l'article L123-10, il est possible d'exercer une activité économique dans un local d'habitation à la condition qu'aucune disposition législative et contractuelle ne s'y oppose. Ce local d'habitation pourra être le lieu de domiciliation déclaré.

Les dispositions contractuelles visées sont :

1. Le contrat conclu avec le bailleur ;
2. Le règlement de copropriété.

Cela signifie qu'avant de débiter toute activité dans un local d'habitation, il est nécessaire auparavant de vérifier les clauses de tous les contrats ou règlements relatifs au local.

S'agissant des dispositions législatives, ce sont les [articles L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation](#) (CCH) qui s'applique.

A cet égard, on soulignera que les dispositions ci-dessous n'ont vocation à s'appliquer qu'aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne sauf décision expresse du Maire. Pour les autres, ce sont les dispositions contractuelles et les dispositions d'urbanisme qui s'appliqueront.

Si le contrat de bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose pas, il est possible d'exercer son activité dans le local d'habitation sous certaines conditions en fonction des situations.

- L'activité exercée n'implique pas la réception de clientèle et de marchandises.

Cette situation est prévue à l'article L631-7-3 du CCH. Elle est applicable au logement dans les HLM.

Il n'est pas nécessaire d'obtenir une autorisation. L'activité peut être exercée à la condition que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans le local.

- L'activité exercée implique la réception de clientèle et de marchandises

Cette situation est celle de l'article L631-7-2 du CCH et est soumise à plusieurs conditions :

1. Une autorisation du maire ;
2. Le demandeur doit utiliser le local comme résidence principale ;
3. L'activité exercée ne doit entraîner ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne doit conduire à aucun désordre sur le bâti.

Cette situation est applicable aux logements dans les HLM à la condition qu'il ne s'agisse pas d'une activité commerciale. Il est nécessaire d'obtenir l'avis du propriétaire du local qui dans l'absence de réponse dans le délai d'un mois est réputé positif.

- L'activité est exercée en rez-de-chaussée avec réception de clientèle et de marchandises

Il s'agit de la situation de l'article L631-7-4 du CCH.

Il n'est pas nécessaire d'obtenir d'autorisation.

Toutefois, l'activité doit être exercée par le ou les occupants ayant leur résidence à titre principal dans le local et elle ne doit engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne doit conduire à aucun désordre sur le bâti.

Dans le cas d'un HLM, il est fait application des dispositions mentionnées au 2).

Toute violation de ces obligations est sanctionnée par les articles L651-2 et L651-3 du CCH.

Une amende de 25 000€ est prévue en cas de changement sans déclaration. S'il y a eu transformation, il peut être prononcé une astreinte pour remettre les lieux en l'état. Si les obligations ne sont pas respectées, l'expulsion peut être prononcée.

Si de fausses déclarations sont effectuées, il peut y avoir une peine d'emprisonnement d'1 an à laquelle s'ajoute une amende pouvant aller jusqu'à 80 000€ et la résiliation du bail et l'expulsion peuvent être prononcés.

II) Le local d'habitation comme lieu de domiciliation

Dans le cas où la personne demandant son immatriculation au RCS ou au répertoire des métiers n'a pas d'établissement pour exercer, elle peut déclarer à titre exclusif d'adresse de l'entreprise celle de son local d'habitation. Ce cas de domiciliation est prévu au dernier alinéa de l'article L123-10 du code de commerce.

Cette domiciliation concerne essentiellement ceux qui ont une activité à l'extérieur et ne nécessitant pas de local d'activité propre. Elle n'entraîne pas de changement d'affectation ni d'application du statut des baux commerciaux.

En outre, on relèvera que dans une décision du 9 octobre 2008, la Cour d'appel de Douai a jugé qu'en application du dernier alinéa de l'article L123-10 du code de commerce, il ne pouvait être reproché à un locataire d'avoir domicilié son activité à son local d'habitation en l'absence de preuve de réception de clientèle et de marchandises. La simple existence d'un bureau pour travailler ne constitue pas une violation de la clause d'occupation bourgeoise permettant une résiliation du bail.