

L'obligation d'immatriculation « d'établissements secondaires » au regard des spécificités du statut juridique des Offices Publics de l'Habitat

1. Rappel synthétique concernant la notion « d'établissement secondaire » au sens de l'obligation d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

Le Code de commerce institue une obligation d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (« RCS ») s'agissant des personnes physiques ou morales qu'il énumère, en ce compris les établissements publics français à caractère industriel ou commercial¹.

En cette qualité², les Offices Publics de l'Habitat font l'objet d'une immatriculation sur ce registre, qui constitue un instrument de publicité légale ayant notamment pour objet de contribuer à la sécurité des relations d'affaires en ouvrant à tout intéressé la faculté d'identifier les partenaires avec lesquels il est amené à traiter et d'obtenir toute information utile sur leur situation juridique.

Lorsqu'une personne morale est assujettie à des obligations déclaratives aux fins d'immatriculation au RCS, celles-ci portent à la fois **sur son établissement principal ainsi que sur ses éventuels « établissements secondaires »**, ce qui peut se traduire, selon le cas, par une inscription complémentaire³ ou une immatriculation secondaire⁴ accomplie dans un délai d'un mois avant ou après leur ouverture.

La notion « *d'établissement secondaire* » est définie par l'article R. 123-40 du Code de commerce comme : « *tout établissement permanent, distinct du siège social ou de l'établissement principal et dirigé par la personne tenue à l'immatriculation, un préposé ou une personne ayant le pouvoir de lier des rapports juridiques avec les tiers* ».

A titre liminaire, il y a lieu de relever que « *l'établissement secondaire* », au sens des dispositions du Code de commerce, doit être distingué d'autres notions présentant des ressemblances terminologiques, en particulier celle « *d'établissement distinct* » retenue par le Code du travail pour la mise en place du Comité social et économique (CSE).

Au-delà de la définition et du régime juridique qui leurs sont propres, leur périmètre respectif ne se confond pas nécessairement : il est en effet fréquent, en pratique, que plusieurs « *établissements secondaires* », au sens du droit des sociétés, relèvent d'un même « *établissement distinct* » au sens du droit du travail.

1 Article L. 123-1 du Code de commerce

2 Article L. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation

3 Article R. 123-67 du Code de commerce

4 Article R. 123-63 du Code de commerce

Le premier critère fixé par le législateur pour caractériser un « *établissement secondaire* », réside dans le caractère « **permanent** » de l'établissement distinct du siège social ou de l'établissement principal de l'entreprise. Cela renvoie à l'établissement envisagé dans sa réalité physique : il y a lieu de prendre en compte **sa fixité et sa sédentarité**, y compris s'il est exploité de façon éphémère⁵.

La seule identification d'un lieu où sont accomplies certaines activités de l'entreprise est néanmoins insuffisante en tant que telle pour le qualifier « *d'établissement secondaire* » pour l'obligation d'immatriculation au RCS.

Le second critère requis par la loi exige en effet, en complément, que des actes juridiques puissent être accomplis avec des tiers à partir de cet établissement, de telle sorte que ne relèvent pas de la qualification d'établissement secondaire **de simple locaux ou sites accessoires, même non contigus à l'établissement principal, dans lesquels un fonds n'est pas distinctement exploité⁶ ou qui seraient purement internes à l'entreprise et exclusifs de l'accomplissement d'actes juridiques avec des tiers⁷.**

Aussi, pour que la réalisation de tels actes juridiques soit reconnue, encore faut-il que l'établissement soit dirigé « **par une personne ayant un pouvoir de représentation ou un préposé habilité à engager la société vis-à-vis des tiers** »⁸, ce qui constitue une condition intrinsèque à leur validité.

S'agissant des Offices Publics de l'Habitat, la possibilité de reconnaître l'existence d'un établissement secondaire au sens des dispositions du Code de commerce doit donc être analysée à l'aune des dispositions spécifiques régissant les attributions de ses organes dirigeants, telles que prévues par le Code de la construction et de l'habitation.

2. Les attributions conférées par le Code de la construction et de l'habitation au Directeur Général d'un Office Public de l'Habitat sont difficilement conciliables avec la reconnaissance d'un « établissement secondaire » au sens des dispositions du Code de commerce

L'objet social des Offices Publics de l'Habitat, leurs modalités de gestion ainsi que les attributions respectives de leurs organes dirigeants sont encadrés par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation⁹.

Ces dispositions délimitent, notamment, les prérogatives qui sont confiées au Directeur général de l'Office Public de l'Habitat, lesquelles se révèlent particulièrement étendues.

5 Comité de coordination du RCS, avis n°2015-027 du 27 novembre 2015

6 Cass., 3ème civ., 4 novembre 1992, n°90-21.398

7 Comité de coordination du RCS, avis n°2014-021 du 8 décembre 2014 ; cela recouvre, notamment, des bureaux d'information au sein desquels ne sont établis ni bons de commande ni factures

⁸ Cour d'appel de Bastia, 27 septembre 2023, n°21/00651

⁹ Articles L. 421-1 et suivants et R. 421-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

Conformément à l'article R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation, le Directeur Général de l'Office est en effet seul habilité pour « ***passer[r] tous actes et contrats au nom de l'office et le représenter[r] dans tous les actes de la vie civile*** ».

C'est également le Directeur Général de l'Office qui dispose de toute autorité sur les services et qui est compétent pour recruter, nommer et, le cas échéant, licencier le personnel.

La répartition des prérogatives d'administration et de gestion opérée par les dispositions réglementaires en vigueur positionne ainsi le Directeur Général, qui exerce ses fonctions au sein et depuis le siège social de l'Office Public de l'Habitat, en tant qu'unique personne ayant la capacité juridique de représenter l'organisme auprès des tiers.

Les hypothèses dans lesquelles le pouvoir de représentation dont est investi le Directeur général est susceptible d'être délégué sont, de surcroît, particulièrement restreintes et encadrées.

En effet, toujours conformément aux prévisions précitées, toute délégation de pouvoirs détenus par le Directeur Général en application de textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats, est subordonné à plusieurs conditions cumulatives :

- au plan formel, celle-ci doit être autorisée par le conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat, qui en fixe les limites ;
- au plan personnel, une telle délégation n'est susceptible d'être consentie qu'envers des membres du personnel de l'office exerçant des fonctions de directeur ou de chef de service.

Aussi, bien que les restrictions imposées par la réglementation en vigueur soient en la matière identiques à celles décrites plus avant, il peut encore être observé qu'en pratique, le mécanisme de délégation de signature est davantage rencontré que celui de délégation de pouvoirs.

La distinction entre les notions de délégation de pouvoirs ou de signature est fondamentale en ce que, dans le second cas, le représentant légal se limite à confier à une personne le soin de signer pour son compte et en son lieu et place tel ou tel acte relevant de ses pouvoirs : cette personne apparaît alors comme le mandataire du Directeur Général et non comme le représentant de l'Office.

Il s'en infère que le statut juridique spécifique des Offices Publics de l'Habitat est difficilement conciliable avec la reconnaissance d'éventuels « établissements secondaires » en parallèle de leur siège social ou établissement principal.

L'exercice plénier des attributions conférées au Directeur général de l'Office apparaît en ce sens faire obstacle à la reconnaissance d'un établissement secondaire au titre, par exemple, d'une agence détachée, dans la mesure où lui seul est habilité à représenter l'Office dans tous les actes de la vie civile, à l'exclusion de toute autre personne investie d'un tel pouvoir.

Ce constat est d'autant plus renforcé que le recours à des délégations de pouvoirs se révèle plutôt limité en pratique, et dans des configurations ne présentant pas nécessairement de lien particulier avec la notion « d'établissement secondaire », au sens du Code de commerce. En effet, ces délégations sont souvent exercé au profit du personnel se situant au sein du même site que celui du Directeur Général.