



# Votre logement comme local professionnel ?

En principe, l'exercice d'une activité professionnelle à domicile suppose un changement partiel d'usage et/ou de destination du logement soumis à une autorisation préalable délivrée par le maire.

Les conditions de délivrance de cette autorisation préalable diffèrent selon les départements et l'importance des villes. Cela dit, il est possible d'exercer une activité chez soi sans avoir à solliciter cette autorisation. Comme il est aussi possible de convertir un logement d'habitation en local professionnel.

Cependant, dans la plupart des cas, il vous faudra solliciter deux autorisations, entraînant deux démarches indépendantes : une autorisation de changement d'usage, qui relève des règles de la construction et de l'habitation ; une autorisation de changement de destination, qui relève des règles de l'urbanisme. Étant précisé qu'il ne faut pas confondre l'exercice d'une activité professionnelle chez soi et la domiciliation de l'entreprise.

## Exercer son activité chez soi ?

Il est possible d'exercer son activité chez soi, que l'on soit locataire ou copropriétaire, sous certaines conditions.

### Les règles diffèrent selon la localisation du domicile du dirigeant.

Elles s'appliquent à toutes les entreprises, qu'elles soient constituées sous la forme d'entreprise individuelle ou de société.

### Villes de moins de 200 000 habitants et dans les zones franches urbaines (ZFU) - territoires entrepreneurs (TE)

Le dirigeant peut exercer son activité professionnelle chez lui, dès l'instant où aucune disposition contractuelle ou législative ne s'y oppose.

Autrement dit, l'activité chez soi est interdite si une clause du bail ou du règlement de copropriété interdit l'exercice d'une activité professionnelle dans le local habité.



### Bail à « usage exclusif d'habitation »

Dans un tel cas, l'exercice d'une activité professionnelle reste possible. Mais, un bail conclu à « usage exclusif d'habitation » n'équivaut pas, selon la Cour de cassation, à une clause interdisant formellement l'exercice d'une activité professionnelle.

### Villes de plus de 200 000 habitants, et départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne

L'exercice d'une activité professionnelle à son domicile entraîne un changement d'usage des locaux à usage d'habitation qui est soumis à une autorisation préalable. Celle-ci est délivrée par le maire.

Cette autorisation est délivrée quelle que soit l'activité professionnelle, même commerciale, si les conditions suivantes sont réunies :

- aucune disposition du bail ou du règlement de copropriété ne s'y oppose ;
- il s'agit de la résidence principale ;
- l'exercice de l'activité n'occasionne pas de nuisances ou de danger pour le voisinage, ou ne conduit pas à un désordre pour l'immeuble.

Cas particulier du domicile situé dans une HLM :

- cette procédure n'est pas ouverte au dirigeant exerçant une activité commerciale,
- elle nécessite de recueillir l'avis de l'organisme gérant d'HLM. En l'absence de réponse dans un délai d'un mois, la réponse est réputée favorable.

### Tolérance

Le dirigeant n'a pas besoin de solliciter un changement partiel d'usage pour exercer son activité, même commerciale, dans les deux cas suivants.

### Si le logement n'est pas situé au rez-de-chaussée, l'exercice d'une activité est possible si :

- aucune disposition du bail ou du règlement de copropriété ne s'y oppose ;
- il s'agit de sa résidence principale ;
- l'activité est exercée par les occupants ;
- l'exercice de l'activité ne conduit pas à recevoir une clientèle ou des marchandises.

Cette tolérance s'applique également aux logements situés dans une HLM.

### Si le logement est situé au rez-de-chaussée, l'exercice d'une activité est possible si :

- aucune disposition du bail ou du règlement de copropriété ne s'y oppose ;
- il s'agit de sa résidence principale ;

- l'activité est exercée par les occupants du logement (pas de salariés, juste les occupants peuvent exercer l'activité) ; l'exercice de l'activité ne doit pas occasionner de nuisances ou de danger pour le voisinage, ou conduire à un désordre pour l'immeuble : interdiction de recevoir des clients ou des marchandises.

**Exception.** Si le domicile est situé dans une HLM, le changement partiel d'usage est requis auprès du maire, après avis de l'organisme gérant d'HLM.

**Si les conditions de tolérance ne sont pas remplies** (par exemple, réception de clientèle souhaitée en étage dans une grande ville), dans toute commune, quelle que soit sa taille..., le dirigeant souhaitant recevoir sa clientèle et des marchandises à son domicile, pour exercer à domicile son activité artisanale, commerciale, libérale) peut demander une autorisation du maire.

Cela correspond en fait au « changement d'usage » à condition que :

- le local d'habitation soit la résidence principale du dirigeant de l'entreprise ;
- aucune stipulation légale, réglementaire, contractuelle contraire ;
- l'activité ne cause ni nuisance ou danger pour le voisinage, ni danger pour le bâti.



## Autorisation de changement d'usage

### Quid de la notion d'usage d'un bâtiment ?

La notion d'usage est définie et encadrée par le Code de la construction et de l'habitation.

L'usage d'un bâtiment ou d'un logement concerne son profil juridique et l'utilisation qui en est faite.

De fait, la réglementation de l'usage des logements au sein d'une commune, permet de contrôler la répartition et l'équilibre entre le nombre de logements d'habitation et le reste des utilisations de bâtiments (par exemple par rapport aux bâtiments de bureaux).

### Le changement d'usage

Il ne concerne que les cas dans lesquels un local d'habitation est converti pour un autre usage, ce qui est le cas lorsque l'on souhaite utiliser son logement d'habitation comme local professionnel.

#### L'autorisation de changement d'usage est obligatoire si...

L'autorisation de changement d'usage n'est obligatoire que dans les situations suivantes :

- si votre projet de transformation concerne donc un local d'habitation : toutes les catégories de logements et leurs annexes, même les logements-foyers, loges de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial ou encore locaux meublés ;
- et si le logement est situé dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements des Hauts-de-Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94), sauf dans les zones franches urbaines (ZFU).

#### L'autorisation de changement d'usage n'est pas obligatoire quand...

Vous n'avez pas l'obligation de solliciter une autorisation de changement d'usage :

- lorsque l'activité professionnelle, même commerciale, est exercée par l'occupant ayant sa résidence principale dans le local et lorsqu'elle ne s'accompagne d'aucun accueil de clientèle ni de réception de marchandises.
- si le changement d'usage concerne la transformation de locaux commerciaux (magasin, bureau, etc.) en locaux d'habitation.

#### À qui demander l'autorisation de changement d'usage ?

L'autorisation est à demander auprès de la mairie de la commune dont dépend le logement.

Généralement, chaque commune propose un formulaire de demande d'autorisation à remplir et accompagner de pièces justificatives.

Lorsqu'il est accordé, le changement d'usage ne l'est qu'à titre provisoire (pour la durée d'occupation) et personnel (au demandeur).

Dans la plupart des cas, lorsque le bénéficiaire quitte le local, l'usage dudit local redevient automatiquement celui d'une habitation.

## Autorisation de changement de destination

### Quid de la destination d'un bâtiment ?

La destination (l'utilisation) d'un local ou d'un bâtiment, concerne le local lui-même, au sens physique/technique. Contrairement au changement d'usage qui relève de du Code de la construction et de l'urbanisation, la destination

et le changement de destination relèvent d'une autorisation d'urbanisme et donc du Code de l'urbanisme. Le Code de l'urbanisme définit cinq catégories de destinations possibles (déclinables en 20 sous-destinations) :

- exploitation agricole et forestière ;
- habitation ;
- commerce et activités de services ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Le changement de destination d'un bâtiment consiste à le faire passer d'une destination à une autre, par exemple une habitation qui est transformée pour réaliser des activités de service.

### Dans quels cas solliciter une demande d'autorisation de changements de destination ?

L'existence ou non de travaux définit le type de demande d'autorisation à solliciter :

- soit le changement s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : seule une déclaration préalable est exigée ;
- soit le changement est accompagné de travaux créant plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 40 m<sup>2</sup> pour un projet dans une zone U d'un PLU) ou modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : un permis de construire est nécessaire.

### En région Île-de-France

Le Code de l'urbanisme prévoit, en cas de changement de destination ayant pour objet la création de locaux de travail, l'obligation d'obtenir un agrément administratif.

L'agrément doit être demandé si le projet concerne une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, un seuil qui exempté dans les faits un grand nombre des transformations de logements à des fins professionnelles

### À qui demander l'autorisation de changement de destination ?

La demande d'autorisation de changement de destination est à demander auprès de la mairie de la commune dont dépend le bâtiment.

Contrairement au changement d'usage qui est accordé de façon personnelle et provisoire, le changement de destination concerne le local lui-même et est donc définitif au regard des règles d'urbanisme.

### Quelle demande ?

La demande de permis de construire ou la déclaration préalable tiennent lieu de demande d'autorisation exigée pour un changement d'usage

## Quelle domiciliation pour votre entreprise ?

Ne pas confondre l'exercice d'une activité professionnelle chez soi et la domiciliation de l'entreprise

La domiciliation correspond à l'adresse administrative de l'entreprise, qui doit être déclarée au CFE et qui figure sur les documents commerciaux de l'entreprise.

Elle est donc un concept différent de l'exercice effectif de l'activité : il s'agit simplement de l'adresse qui sera utilisée par les tiers (administration, clients, fournisseurs) pour communiquer avec vous.

La domiciliation ne modifie pas la destination du local, qui demeure un local affecté à l'habitation.

### Quelle domiciliation pour les entreprises individuelles ?

Il est possible de domicilier son entreprise chez soi si aucune disposition contractuelle ou législative ne s'y oppose, par exemple une clause du bail excluant expressément la possibilité de domiciliation.

Il est alors recommandé de souscrire une **extension du contrat d'assurance « habitation »** ou un nouveau contrat professionnel en cas d'exercice de l'activité professionnelle au domicile afin de couvrir les éventuels accidents ou dommages sur les biens et les personnes.

**Conseil.** S'il n'est pas possible de domicilier son entreprise chez soi, on peut, par exemple :

- demander à renégocier son contrat de bail d'habitation avec son propriétaire ;
- installer son entreprise dans un local commercial ;
- demander en mairie le changement de destination d'une partie de son habitation, s'il en est propriétaire ;
- domicilier son entreprise au sein d'une société de domiciliation collective.

### Restrictions à connaître

Il existe des restrictions pour les villes de plus de 200 000 habitants et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, où le local doit être la résidence principale de l'entrepreneur et l'activité doit être exercée exclusivement par ses occupants, sans réception de clientèle ni de marchandises.

**Bon à savoir.** Lorsqu'ils ne disposent pas d'un établissement, c'est-à-dire quand ils exercent leur activité exclusivement à l'extérieur (ex. : commerçant ambulante), les créateurs peuvent déclarer leur habitation comme adresse de l'entreprise, même en présence d'une clause leur interdisant de domicilier leur entreprise chez eux.

## Quelle domiciliation pour les sociétés ?

Le dirigeant peut domicilier la société chez lui au moment de l'immatriculation ou a posteriori si aucune disposition contractuelle ou législative ne s'y oppose, par exemple une clause du bail excluant expressément la possibilité de domicilier une entreprise.

**Attention sur le choix de la domiciliation**, ce doit être la résidence principale d'un mandataire (gérant de SARL, président ou directeur d'une SA) : ce ne peut pas être l'adresse d'un simple actionnaire ou d'un tiers.

### Tolérance administrative à titre provisoire

**S'il est soumis au respect d'une telle clause, le dirigeant pourra cependant domicilier la société chez lui pendant une durée maximale de cinq ans.**

Dans ce cas, il faut effectuer les démarches suivantes :

- informer par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur ou le syndicat de la copropriété avant la demande d'immatriculation au RCS de la société ;
- déclarer au greffe sa nouvelle adresse en précisant le caractère temporaire avant l'expiration des 5 ans, sous peine de radiation d'office du RCS.

En cas de déménagement au cours de la période de cinq ans, le dirigeant peut également transférer le siège de la société à son nouveau domicile pour la période restant à courir.

Il s'agit d'une lettre d'information et non d'une demande d'autorisation.

### Et après ce délai de 5 ans ?

**Trois mois avant l'expiration du délai de cinq ans**, le chef d'entreprise doit, sous peine de radiation d'office, communiquer au greffe du tribunal de commerce, le titre justifiant de la jouissance des nouveaux locaux affectés au siège de l'entreprise. Certains greffes vérifient périodiquement, par informatique, la domiciliation des entreprises.

En outre, si le syndic ou le propriétaire l'y invite, avant la fin de la domiciliation provisoire, le créateur doit justifier le transfert de son siège social à l'expiration du délai prévu.

À défaut, le chef d'entreprise :

- s'il est locataire, encourt la résiliation de plein droit de son bail ;
- s'il est propriétaire, peut être condamné sous astreinte à se conformer au règlement de copropriété et à payer des dommages et intérêts.

Le transfert du siège social des sociétés doit avoir été approuvé par l'assemblée générale extraordinaire des associés et faire l'objet des formalités suivantes :

- publicité dans un journal d'annonces légales ;
- inscription modificative au registre du commerce ou des sociétés ;
- dépôt au greffe des statuts modifiés et publicité au Bodacc.

## PIÈGES À ÉVITER

### Avant de solliciter les autorisations...

Pour une demande de changement de destination aussi bien que celle de changement d'usage, il est nécessaire de demander l'accord de la copropriété ou dans un logement loué, l'accord du bailleur.

### Demande d'autorisation de changement d'affectation par un locataire

Si le locataire souhaite pouvoir recevoir de la marchandise ou accueillir de la clientèle, il devra demander au bailleur l'autorisation (qui pourra augmenter selon le loyer) et également remplir une demande de changement d'affectation auprès de sa préfecture.

Dans les grandes agglomérations ce changement d'usage est très coûteux pour le bailleur donc il est peu probable qu'il accepte la demande du locataire.

### Est-il possible de déduire un loyer au titre de mon activité professionnelle si j'exerce mon activité à mon domicile dont je suis propriétaire ?

Oui, vous pouvez déduire un loyer de votre résultat si ce loyer n'est pas excessif, et correspond à la surface de votre appartement ou maison véritablement dédiée à votre activité. Cela dit, les loyers versés seront imposables au titre de votre impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.

### N'oubliez pas de signaler les changements à l'administration fiscale

Les changements d'affectation des propriétés bâties et d'utilisation des locaux à usage professionnel ou commercial doivent être déclarés auprès de l'administration fiscale afin de mettre à jour la valeur locative cadastrale des locaux, base du calcul de la taxe foncière.

Le propriétaire doit adresser, au bureau du cadastre dont dépendent les locaux, la déclaration IL n° 6704 dans les trois mois (90 jours) de la réalisation du changement d'affectation. L'autorisation est à demander auprès de l'administration fiscale.

### Mettre à jour votre assurance

Vérifiez les changements potentiellement induits au niveau de votre assurance.

En effet, il est probable que votre contrat ne corresponde plus au nouvel usage ou à la nouvelle destination du bâtiment et qu'en conséquence vous ne soyez plus couvert en cas de sinistre.