



# S'INSTALLER CHEZ SOI

1

Les contraintes

Les solutions



# S'INSTALLER CHEZ SOI

(dans un immeuble d'habitation)

## ○ CONTRAINTES DES IMMEUBLES D'HABITATION:

- Destination de l'immeuble au regard des règles d'urbanisme
- Règlement de copropriété
- Cahier des charges du lotissement
- Clause du contrat de location
- Tranquillité du voisinage
- Respect des règles d'hygiène et de sécurité

# S'INSTALLER CHEZ SOI

Comment lever ces obstacles?

# S'INSTALLER CHEZ SOI

- Première possibilité: changement de destination de l'immeuble



Autorisation préfectorale préalable dans les villes de plus de 200.000 habitants et les communes des Hauts de Seine, Seine Saint Denis et Val de Marne



Contraintes importantes (compensation)

# S'INSTALLER CHEZ SOI

- Deuxième possibilité: utiliser la dérogation « L631-7-3 du Code de la Construction et de l'Habitat »
  - Conditions:
    - Résidence principale du professionnel (entrepreneur individuel ou dirigeant de société)
    - Activité exercée uniquement par le ou les occupants du local (donc pas de salarié)
    - Affectation à l'activité d'une partie du local seulement
    - Pas de réception de clientèle
    - Pas de réception de marchandise
  - Objectif des pouvoirs publics: favoriser les activités nouvelles telles que télétravail ou commerce électronique

# S'INSTALLER CHEZ SOI

- Mais ces moyens ne dispensent pas:
  - D'obtenir l'accord du propriétaire ou de la copropriété
  - De respecter le règlement de copropriété ou le cahier des charges du lotissement
  - De respecter le contrat de location



Alors, quelles solutions?

# S'INSTALLER CHEZ SOI

- Solution pour les sociétés: domiciliation temporaire en début d'activité
  - Conditions:
    - Société en création
    - Domicile du dirigeant
    - Durée: double limite
      1. 5 ans maximum
      2. Terme du bail (ou autre titre d'occupation)
    - Notification préalable au bailleur ou au syndic de copropriété

# S'INSTALLER CHEZ SOI

- Solution pour les entrepreneurs individuels: la domiciliation administrative
  - Conditions:
    - Domicile du chef d'entreprise
    - Absence d'établissement (bureau, boutique, etc.)
  - Effets:
    - Absence de changement de destination
    - Pas d'application du statut des baux commerciaux
  - Limites
    - Domiciliation administrative
    - Absence de trouble du voisinage

# S'INSTALLER CHEZ SOI

- Effets:
  - Absence de changement de destination
  - Pas d'application du statut des baux commerciaux
- Limites:
  - Domiciliation administrative
  - Absence de trouble du voisinage (l'activité ne doit pas être incompatible avec l'affectation d'un immeuble à usage d'habitation).

# S'INSTALLER CHEZ SOI

## Récapitulatif:

### Créer une société dans des locaux à usage d'habitation

	Ville habitants > 200.000 Départements 92, 93, 94	Copropriété Lotissement Avec clause de destination	Bail Avec clause d'habitation bourgeoise	<u>Exemples:</u>
Domiciliation administrative temporaire	OUI	OUI	OUI	Tous types de sociétés
Domiciliation administrative permanente	OUI	NON	NON	Activités artisanales exercées en clientèle
Exercice d'une activité (ni salarié, ni marchandises, ni clients)	OUI	En principe, non mais possibilité d'utiliser la domiciliation temporaire		E-commerce Télétravail Activités artisanales exercées en clientèle
Exercice d'une activité avec salariés, clients, marchandises	NON	NON	NON	Distribution de marchandises Fabrication Production