



QUELLE ADRESSE POUR MON ENTREPRISE INDIVIDUELLE

La domiciliation permet de disposer d'une adresse administrative.

L'entreprise individuelle est dotée d'un régime particulier impliquant des spécificités au niveau du [choix de la domiciliation](#).

Puisque l'entrepreneur individuel est lui aussi dans l'obligation de déclarer une adresse pour son siège social et d'en justifier la jouissance, la loi lui permet de choisir entre la domiciliation à son local d'habitation ou la domiciliation dans un « centre d'affaires ».

La domiciliation dans un local d'habitation

Si la législation ou les articles contractuels ne s'y opposent pas, un entrepreneur individuel (commerçant, artisan, auto-entrepreneur), c'est-à-dire une personne physique, a la possibilité de choisir l'adresse de son propre local d'habitation pour y domicilier son entreprise.

Cette déclaration n'implique pas le changement d'affectation du local d'habitation ni l'application du statut des baux commerciaux.

Bail d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale dans sa résidence principale est autorisée, sauf disposition contraire (ex: clause du bail ou règlement de copropriété) et sauf nuisance ou danger pour le voisinage.

Si vous recevez du public, vous devez respecter toutes les obligations habituelles. Vous êtes cependant dispensé de l'autorisation prévue dans les communes de plus de 200.000 habitants ou petite couronne si vous exercez en rez-de-chaussée (hors HLM), sans salarié à votre domicile et si l'exercice de votre activité ne conduit pas à recevoir une clientèle ou des marchandises.

Si vous souhaitez avoir une adresse professionnelle différente de votre lieu d'habitation, vous pouvez recourir à une boîte postale.

Si vous disposez d'un local professionnel recevant du public ATTENTION

Tous les établissements recevant du public (ERP) doivent :

- depuis le **1er janvier 2015**, être conformes aux règles d'accessibilité prévues par la loi "Handicap" du 11 février 2005

www.service-public.fr/professionnelsentreprises/vosdroits/F32873

- à compter du **30 septembre 2017**, disposer d'un registre public d'accessibilité.

www.ecologique-solidaire.gouv.fr/laccessibilite-des-etablissements-recevant-du-publicerp



QUELLE ADRESSE POUR MON ENTREPRISE INDIVIDUELLE

Que vous soyez propriétaire ou locataire, vous devez, préalablement à votre installation, vous assurer que l'affectation du local à un usage professionnel n'est pas interdite par la loi ou par le règlement de copropriété auquel est éventuellement soumis l'immeuble. Si vous envisagez d'exercer dans des locaux loués, vérifiez que le bail ne soit pas à usage exclusif d'habitation.

Transformation d'un local

Les changements d'usage de locaux s'effectuent librement à l'exception des changements d'usage des locaux d'habitation situés dans les communes de plus de 200 000 habitants et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-St-Denis et du Val-de-Marne. (CCH, art. L 631-7)

La possibilité de décider de la mise en œuvre de ce régime d'autorisation pour tout ou partie d'une commune dont la population est inférieure à ce seuil reste toutefois possible sur proposition du maire. (CCH, art. L 631-9)

À noter : le régime d'autorisation ne s'applique pas :

- dans les zones franches urbaines

(ZFU) ;

- pour les locaux qui sont situés en rez-de-chaussée (CCH, art. L 631-7-4) ;

- lorsque l'activité professionnelle 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.

Cela étant, l'activité ne pourra être exercée que si aucune disposition législative ou stipulation contractuelle du bail ou du règlement de copropriété ne s'y oppose, si l'activité n'occasionne ni nuisances ni danger pour le voisinage, ou si elle ne provoque aucun désordre pour l'immeuble.

[https://www.economie.gouv.fr/entreprises/ logement-local-professionnel](https://www.economie.gouv.fr/entreprises/logement-local-professionnel)

Déclaration pour mise à jour de la valeur locative

Les changements d'affectation des propriétés bâties et d'utilisation des locaux à usage professionnel doivent être déclarés auprès de l'administration fiscale pour lui permettre de mettre à jour la valeur locative cadastrale des locaux, à partir de laquelle est calculée la taxe foncière.

Le propriétaire doit adresser, au bureau du cadastre dont dépendent les locaux, une déclaration IL n° 6704 dans les 3 mois (90 jours) de la réalisation du changement.

www.impots.gouv.fr/portail/node/9118

Caractéristiques de l'autorisation

L'autorisation préalable au changement d'usage est **délivrée par le maire** de la commune dans laquelle est situé l'immeuble, après avis conforme, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. (CCH, art. L 631-7-1)

L'autorisation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.



QUELLE ADRESSE POUR MON ENTREPRISE INDIVIDUELLE

Transformation avec travaux

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux, la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux vaut demande de changement d'usage. Les travaux soumis à permis ne seront exécutés qu'après obtention de l'autorisation. Il est obligatoire de faire appel à un architecte lorsque le local dans lequel les travaux sont envisagés fait **plus de 150 m²** de surface de plancher ou d'emprise au sol.

www.architectes.org

Une déclaration préalable suffit si les travaux nécessaires ne portent pas sur la façade du bâtiment ou sur ses structures porteuses.

Protégez vos biens personnels

*La loi «Macron» (loi 2015-990 du 6 août 2015) a créé une insaisissabilité de droit de la **résidence principale** de tout entrepreneur individuel, à l'égard de ses seuls créanciers professionnels.*

Si vous exercez votre activité à domicile), la partie non utilisée pour un usage professionnel, affectée à l'habitation, est également insaisissable, sans déclaration préalable et sans qu'un état descriptif de division soit nécessaire.

Vous pouvez protéger vos autres biens fonciers, bâtis ou non, faisant partie de votre patrimoine personnel, sans constituer votre résidence principale, des saisies pour des dettes professionnelles, par une déclaration effectuée auprès d'un notaire.

<http://www.notaires.fr/notaires/insaisissabilite-de-votre-bien-immobilier>

Règlement de copropriété

Avant d'exercer toute activité professionnelle dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, vous devez vous assurer que le règlement de copropriété ne comporte pas de clauses restrictives.

Il est fréquent, en pratique, que l'acte de copropriété contienne une clause selon laquelle l'immeuble est à **usage d'habitation bourgeoise**.

Dans ce cas, les tribunaux considèrent que l'exercice d'une profession libérale n'est pas interdit, sauf si la clause précise que la destination de l'immeuble est exclusivement bourgeoise et réservée à l'habitation.

Pour la pose de votre plaque professionnelle, référez-vous également au règlement de copropriété.

Les baux professionnels

Les baux à usage exclusivement professionnel sont régis par l'article 57-A de la loi "Méhaignerie" du 23.12.1986 et par les articles 1708 et suivants du Code civil. Ils sont partiellement réglementés en ce qui concerne la forme (obligatoirement écrite) et la durée du contrat (au moins égale à 6 ans).

Les autres conditions de la location sont déterminées librement par les parties ou, à défaut, par le Code civil.

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F24299>



QUELLE ADRESSE POUR MON ENTREPRISE INDIVIDUELLE

Les baux à usage mixte (d'habitation et professionnel) sont soumis aux mêmes règles que les baux d'habitation.

Ils relèvent donc de la loi "Mermaz" du 6 juillet 1989, modifiée en dernier lieu par la loi du 12.7.2010.

Un bail écrit est nécessaire. La durée du bail est de 3 ans pour les bailleurs personnes physiques et de 6 ans pour les bailleurs personnes morales. La fixation des loyers est réglementée.

Le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement au bail, sauf en cas d'abandon de l'usage d'habitation en cours de location. Le bailleur a, dans ce cas, le droit de refuser le renouvellement du bail.

Option pour un bail commercial

Si le statut des baux commerciaux ne s'applique pas automatiquement aux professions libérales, les parties ont toutefois la possibilité de soumettre conventionnellement leur bail à ce statut. (Loi 86-1290, art. 57 A, modifiée par la loi 2008-776 du 4.8.2008)