

Exercer une activité professionnelle à domicile

Que dit votre règlement de copropriété ou votre bail ?

Lorsque votre logement est soumis à un règlement de copropriété, vous devez impérativement vérifier que celui-ci ne comporte pas de clause réservant l'usage du local à l'habitation. Une telle clause, dite « d'habitation bourgeoise », empêche en effet d'exercer toute activité commerciale dans les logements mais n'interdit pas, en principe, l'exercice d'une activité libérale n'entraînant pas de nuisances excessives. Pour un usage de votre logement contraire au règlement, vous devrez obtenir l'accord des copropriétaires.

Par ailleurs, si vous êtes en location, vous ne pourrez pas exercer d'activité professionnelle dans votre domicile sans une modification de votre bail. Vous devrez donc négocier avec votre propriétaire la conclusion d'un bail commercial ou d'un bail à usage mixte (habitation et professionnel), après avoir sollicité, le cas échéant, une autorisation administrative.

Une autorisation de la mairie est-elle toujours nécessaire ?

Afin d'éviter que les centres-villes ne se transforment en quartiers d'affaires, le changement d'usage des locaux d'habitation est réglementé. Ainsi, pour pouvoir affecter une partie de son habitation à une activité professionnelle, la loi impose de demander au préalable une autorisation auprès de la mairie dans les communes de plus de 200 000 habitants ainsi que dans celles situées dans les départements des Hauts-de-

Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans les autres communes, le changement d'usage des habitations peut être réglementé par un arrêté préfectoral. Il faut donc contacter la mairie pour savoir si une autorisation est nécessaire. Toutefois, il existe des cas de dispenses d'autorisation préalable. Ainsi, vous n'êtes pas tenu, en principe, de solliciter une autorisation préalable pour exercer une activité professionnelle chez vous (sans employer de salarié) lorsque :

- vous habitez en zone franche urbaine ;
- vous ne recevez ni clientèle ni marchandises ;
- ou bien votre local est situé au rez-de-chaussée, l'activité ne devant alors engendrer ni nuisance ni danger pour le voisinage, ni désordre pour l'immeuble. En outre, le local ne doit pas appartenir à un organisme d'habitations à loyer modéré (HLM).

À noter : la transformation d'un local d'habitation en local professionnel doit être déclarée auprès de l'administration fiscale pour que celle-ci mette à jour la valeur locative cadastrale du local, à partir de laquelle est calculée la taxe foncière.