

Pièce d'habitation et activité d'une micro-entreprise



L'accessibilité



L'environnement juridique



UPSME

LE TRAIT D'UNION
DES MICRO-ENTREPRENEURS

© UPSME juillet 2023

Pièce d'habitation et activité d'une micro-entreprise



La pièce de mon habitation principale est-elle un ERP ?

À retenir : [L'article R. 143-2 du Code de la construction et de l'habitation](#) définit les Établissements Recevant du Public (ERP) comme des bâtiments, locaux ou enceintes :

- ➔ dans lesquelles des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque,
- ➔ ou dans lesquelles sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non.

Le même article précise que sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

La réglementation est claire et la définition large. Sont des ERP :

- ➔ **tous les commerces** (de proximité jusqu'aux centres commerciaux),
- ➔ **les locaux des professions libérales** (médecins, avocats, notaires, etc.),
- ➔ **les bars, les hôtels, les restaurants, les agences de services** telles que les banques, les agences immobilières,
- ➔ **les services publics** (mairies, préfectures, etc.),
- ➔ **les établissements dédiés à l'enfance et à la scolarité** (depuis les crèches jusqu'aux universités et grandes écoles),
- ➔ **les établissements de soin** (hôpitaux, structures d'accueil spécialisé, etc.),
- ➔ **les lieux de culte ou encore les lieux culturels** (musées, cinémas, bibliothèques, théâtres, salles des fêtes ou de concert, etc.).

Pièce d'habitation et activité d'une micro-entreprise



La pièce de mon habitation principale est-elle un ERP ?

La pièce de l'habitation dans laquelle le micro-entrepreneur exerce son activité professionnelle n'est pas considérée comme un ERP :

- ➔ **Un espace dans un logement dédié à une profession ou une activité** exercée à domicile (local à usage mixte professionnel / habitation) est considéré comme de l'habitation,
- ➔ **Un logement dans lequel les clients seraient reçus dans les pièces de vie familiale** est considéré comme de l'habitation.

Cette disposition s'applique dès lors que la zone professionnelle n'est pas totalement indépendante (entrée, cheminement, et pièces de travail exclusivement dédiés) de la zone d'habitation. Ainsi, si l'entrée ou si des circulations intérieures sont communes aux deux parties, alors l'ensemble restera considéré comme une habitation. Il s'agit de la stricte application de **l'article R.111-1 du Code de la construction et de l'habitation** :

[...] Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

La pièce dédiée de son habitation principale, dans laquelle le micro-entrepreneur exerce son activité professionnelle, n'est pas un ERP.

Pièce d'habitation et activité d'une micro-entreprise



Quelles démarches pour cette pièce d'habitation ?

Changement de destination ? Changement d'usage ?

La résidence du micro-entrepreneur reste son habitation principale. Quant à la pièce aménagée pour l'exercice de son activité, elle continue à faire partie intégrante de l'habitation.

Le micro-entrepreneur n'a donc **AUCUNE** démarche à faire tant sur le plan de la destination que de l'usage de sa résidence principale.

Règlement de copropriété ? Propriétaire ?

Si le micro-entrepreneur réside dans un immeuble régit par un règlement de copropriété, il devra s'assurer qu'il a bien la possibilité d'exercer une activité professionnelle dans ce logement. Qu'il soit propriétaire ou locataire, Si c'est bien le cas, il devra obtenir l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété.

Si le micro-entrepreneur est locataire, il devra obtenir l'autorisation de son bailleur.

Assurance ?

Le micro-entrepreneur devra demander à son assureur une modification de son contrat afin qu'il soit couvert pour l'exercice de son activité dans une pièce faisant partie de son habitation principale.

Il y a sur ce point une réelle difficulté avec les compagnies d'assurance qui ne voient d'un bon œil ce mélange des genres au sein d'une seule habitation.