

# Les assurances du Micro-Entrepreneur



L'assurance de la  
pièce d'habitation  
principale



**UPSME**

LE TRAIT D'UNION  
DES MICRO-ENTREPRENEURS

# L'assurance de la pièce d'habitation principale

Quand arrive le moment où le micro-entrepreneur doit choisir le lieu à partir duquel il exercera son activité professionnelle (c'est le choix de l'adresse de l'établissement), bien souvent, il choisit d'exercer à l'adresse de sa résidence principale, en affectant une partie de son habitation, et notamment une pièce.

Cette pièce va devenir son « local professionnel » dans laquelle il va recevoir ses clients.

Dès lors, il va devoir apporter une réponse claire aux questions suivantes :

- ➔ Cette pièce est-elle considérée, vis-à-vis du Code de la construction et de l'habitation, comme un établissement recevant du public (ERP) ?
- ➔ Cette pièce doit-elle faire l'objet d'une démarche et/ou d'une déclaration auprès des services de l'urbanisme ?
- ➔ Comment doit-elle être assurée, et notamment vis-à-vis des clients ?



**UPSME**

LE TRAIT D'UNION  
DES MICRO-ENTREPRENEURS

# L'assurance de la pièce d'habitation principale

## La pièce de l'habitation principale est-elle un ERP ?



Cette question a été posée dans la fiche pratique portant sur l'exercice d'une activité professionnelle dans une pièce de l'habitation principale de l'entrepreneur individuel.

La réponse apportée est très claire et c'est non ! Conformément aux précisions apportées par l'article R. 143-2 du Code de la construction et de l'habitation, complétées par l'article R. 111-1 du même code.

*[...] 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.**

**UPSME**

LE TRAIT D'UNION  
DES MICRO-ENTREPRENEURS

# L'assurance de la pièce d'habitation principale

## 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 régi 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.



**UPSME**

LE TRAIT D'UNION  
DES MICRO-ENTREPRENEURS

# L'assurance de la pièce d'habitation principale

## Et l'assurance ? La solution du commodat immobilier

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 et font des difficultés pour établir un contrat d'assurance en bonne et due forme. Et ça commence par les pièces justificatives demandées avec un contrat de location ou de bail ...

On imagine aisément l'abîme de perplexité dans lequel plonge le micro-entrepreneur face à une telle requête. Voilà qu'on lui demande de justifier d'un bail professionnel pour la location d'une pièce de son habitation principale !

Et pourtant la solution existe et elle est très simple. Il lui suffit d'établir un commodat immobilier, ou plus simplement un contrat de prêt à usage relevant de **[l'article 1875 du Code civil](#)**.

Cet article donne la définition suivante du commodat :

*« Le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi. »*

Ainsi, le micro-entrepreneur, qu'il soit propriétaire ou locataire de son habitation principale, va pouvoir « prêter » gratuitement une partie de son habitation principale à son entreprise individuelle pour y exercer son activité. Ce cas de figure est à l'origine de la mise en place d'un commodat :

- Un dirigeant d'entreprise peut souhaiter prêter une partie de son logement à sa société (entreprise individuelle dans le cas présent) notamment dans le cas où son bail interdit la seule sous-location.



**UPSME**

LE TRAIT D'UNION  
DES MICRO-ENTREPRENEURS

# L'assurance de la pièce d'habitation principale

## Les principales caractéristiques du commodat immobilier

- ➔ Il permet un rapport à deux parties qui sont d'une part le propriétaire (ou le locataire) du bien immobilier, et d'autre part le preneur, qui emprunte le bien immobilier au propriétaire (ou locataire) et qui s'engage à l'entretenir et à le rendre dans le même état qu'il lui a été attribué ;
- ➔ Il peut être conclu par une personne physique (un entrepreneur individuel par exemple) ou une personne morale (association, société, etc.) ;
- ➔ Il peut être verbal mais un écrit est préférable. Il peut être rédigé par les parties elles-mêmes. On peut s'aider d'un modèle gratuit mais il est très important de s'assurer qu'il comporte toutes les mentions nécessaires.
- ➔ Il ne comporte pas de durée maximum, ni de durée minimum. On peut néanmoins fixer des durées. Si elle est déterminée, l'emprunteur s'engage à rendre le bien à la date fixée. S'il est conclu pour une durée indéterminée, le prêteur peut résilier le contrat à tout moment, moyennant un préavis (généralement jusqu'à 6 mois.

Il doit comporter les mentions suivantes :

- L'identité du propriétaire (ou du locataire) du bien ;
- L'identité du bénéficiaire du commodat ;
- La nature et la description du bien mis à disposition ;
- La durée ;
- La gratuité du prêt ;
- Les obligations de chaque partie, et notamment l'entretien et la conservation du bien par le prêteur et le preneur ;
- L'évaluation du bien.



**UPSME**

LE TRAIT D'UNION  
DES MICRO-ENTREPRENEURS

# L'assurance de la pièce d'habitation principale

## La rédaction du commodat immobilier

Dès lors que vous respectez les mentions obligatoires que doit comporter ce document juridique, vous pouvez vous lancer dans sa rédaction.

Vous répondez ainsi à la demande de votre compagnie d'assurances vous réclamant dans les pièces justificatives à fournir un contrat de bail ou tout autre document officiel prouvant que vous avez bien la jouissance du bien à assurer.

Mais vous pouvez également, moyennant la somme de 15 €, demander au service juridique de l'UPSME de procéder à la rédaction de votre commodat (ou contrat de prêt d'usage). Il vous suffit de cliquer sur le lien en dessous.



Rédaction d'un commodat (ou contrat de prêt d'usage) permettant la mise à disposition gratuite d'un bien immobilier.

**15 €**

**Acheter**

