

SYSTÈME D

#TRAVAIL



Avec
François VANOVERBERGHE

Conseiller du réseau d'accompagnement
à la création d'entreprise BGE à Tourcoing

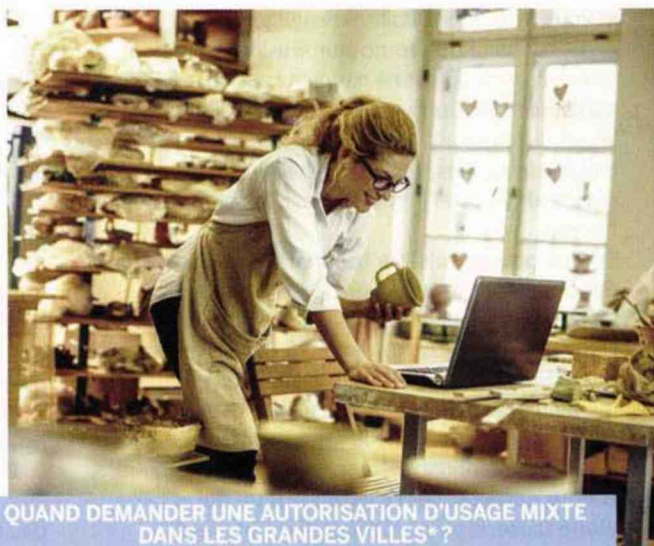
➤ JE SOUHAITE TRAVAILLER CHEZ MOI EN TANT QU'INDÉPENDANT. COMMENT TRANSFORMER MON LOGEMENT EN LOCAL PROFESSIONNEL ? *Aurélie L., Lille*

❶ Si vous habitez une maison dont vous êtes propriétaire, vous pourrez aisément y héberger votre entreprise individuelle ou votre société et y mener votre activité.

❷ Les locataires et les copropriétaires doivent vérifier que leur bail et leur règlement de copropriété n'interdisent pas expressément les activités professionnelles. Mais des clauses restrictives n'empêchent pas la domiciliation de l'entreprise (dans une limite de cinq ans pour les sociétés). L'exercice d'une activité, soumis à autorisation, est en principe admis dès lors qu'aucun trouble n'est occasionné dans l'immeuble. À cette même condition, certaines activités peuvent être tolérées, même si le bail mentionne un usage exclusif d'habitation ou lorsque le règlement de copropriété comporte une clause d'habitation bourgeoise « simple ». Mais pas quand cette clause est « exclusive ».

❸ Si votre activité entraîne des nuisances sonores ou que vous recevez du public ou des marchandises, il faut généralement demander un changement d'affectation de votre logement vers un usage mixte. Les règles varient selon les mairies, avec des dispositions particulières dans les villes de plus de 200 000 habitants (voir tableau).

❹ Fiscalement, si vous êtes imposé au bénéfice réel, vous pourrez passer en frais vos charges d'électricité, etc. au prorata de la surface occupée professionnellement. Défrayer un loyer n'est intéressant que si vous êtes locataire car, sinon, vous devrez acquitter l'impôt sur les revenus fonciers. Vous devrez aussi le cas échéant payer la cotisation foncière des entreprises (CFE).



QUAND DEMANDER UNE AUTORISATION D'USAGE MIXTE DANS LES GRANDES VILLES* ?

	Vous n'avez pas de salariés	Vous avez des salariés	Vous ne recevez ni public ni marchandises	Vous recevez du public ou des marchandises
En étage	Non	Oui	Non	Oui
En rez-de-chaussée	Non	Oui	Non (sauf en HLM)	Non (sauf en HLM et/ou désordres pour le voisinage)

*Villes de plus de 200 000 habitants et départements limitrophes de Paris (hors zones franches).

PENSEZ-Y!

✓ Pour être couvert en cas de vol de matériel ou de blessure d'un client, par exemple, vous devez souscrire une extension de votre assurance multirisque habitation ou un contrat professionnel en plus.