

# Dérogation légale à l'interdiction de changement d'affectation

Article L631-7-3

## CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

(Loi n° 2003-721 du 1 août 2003 et ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005)

Par dérogation aux dispositions des articles L. 631-7 et L. 631-7-2, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, est autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises.

Les dispositions du présent article sont applicables aux représentants légaux des personnes morales.

## Changement d'affectation avec travaux

### Demande de permis de construire

#### Article L421-1 (extrait) CODE DE L'URBANISME

[...], le même permis [de construire] est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume de créer des niveaux supplémentaires.

#### Article R421-11 CODE DE L'URBANISME

Lorsque les travaux ont pour effet de changer la destination d'une construction existante et que cette modification est soumise à autorisation du préfet en vertu de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, la demande de permis de construire tient lieu de la demande d'autorisation exigée par ce texte.

La procédure d'instruction de cette demande d'autorisation est toutefois indépendante de celle du permis de construire.

## Baux commerciaux

Références des textes pour mémoire, textes non reproduits ici consultables sur Internet : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

#### Articles L145-1 à L145-60 et R145-1 et suivants CODE DE COMMERCE

(anciennement décret n°53-960 du 30 septembre 1953)

Voir tableau de synthèse ci-après >>>

## Tableau de synthèse

de la domiciliation de l'entreprise commerciale dans le local d'habitation du dirigeant d'entreprise

	<b>Domiciliation (simple adresse)</b> - pas de réception de clientèle - pas de stock de marchandises - pas de salarié	<b>Domiciliation et activité</b> - réception de clientèle - stock de marchandises - salarié(s)
<b>Entreprise individuelle</b>	Possible sans limitation de durée	Possible si pas de contre indication dans : - bail d'habitation - règlement de copropriété - règlement du lotissement - règles administratives : communes de plus de 200 000 habitants : autorisation du préfet pour changement d'affectation du local.
<b>Société</b> SARL, EURL...	Si contre-indication, possible pendant 5 ans maximum à compter de la création de la société et avec information préalable et par écrit du bailleur ou du syndic de copropriété.  Sans limitation de durée si pas de contre indication.	Possible si pas de contre indication dans : - bail d'habitation - règlement de copropriété - règlement du lotissement - règles administratives : communes de plus de 200 000 habitants : autorisation du préfet pour changement d'affectation du local.

© CCI de Meurthe-et-Moselle – Service juridique IK  
1<sup>ère</sup> édition : janvier 2002 – mise à jour : janvier 2008  
Document de synthèse de nature purement indicative  
Seuls les textes publiés au Journal Officiel font foi.  
Consulter le site Internet [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

Fiche pratique  
J 16

Droit commercial

janvier 2008

# Domiciliation de l'entreprise commerciale

- Principaux textes applicables -



Service juridique  
53 rue Stanislas CS 24226 54042 NANCY CEDEX  
tél : 03 83 85 54 54 fax : 03 83 85 54 50 - [www.nancy.cci.fr](http://www.nancy.cci.fr)

---

## Domiciliation des entreprises individuelles

### Article L123-10 CODE DE COMMERCE

(Loi n° 2003-721 du 1 août 2003 art. 6 I 1° JO du 5 août 2003)

Les personnes physiques demandant leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers doivent déclarer l'adresse de leur entreprise et en justifier la jouissance.

Les personnes physiques peuvent déclarer l'adresse de leur local d'habitation et y exercer une activité, dès lors qu'aucune disposition législative ou stipulation contractuelle ne s'y oppose.

Lorsqu'elles ne disposent pas d'un établissement, les personnes physiques peuvent, à titre exclusif d'adresse de l'entreprise, déclarer celle de leur local d'habitation. Cette déclaration n'entraîne ni changement d'affectation des locaux, ni application du statut des baux commerciaux.

*Nota : Loi n° 2003-721 du 1er août 2003 art. 6 II : Ces dispositions sont applicables aux entreprises immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers à la date de la promulgation de la loi n° 2003-721 du 1er août 2003.*

---

## Domiciliation des sociétés

### Article L123-11 CODE DE COMMERCE

(Loi n° 2003-721 du 1 août 2003 art. 6 I 2° JO du 5 août 2003)

Toute personne morale demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit justifier de la jouissance du ou des locaux où elle installe, seule ou avec d'autres, le siège de l'entreprise, ou, lorsque celui-ci est situé à l'étranger, l'agence, la succursale ou la représentation établie sur le territoire français.

La domiciliation d'une entreprise dans des locaux occupés en commun par plusieurs entreprises est autorisée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ce décret précise, en outre, les équipements ou services requis pour justifier la réalité du siège de l'entreprise domiciliée.

*Nota : Loi n° 2003-721 du 1er août 2003 art. 6 II : Ces dispositions sont applicables aux entreprises immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers à la date de la promulgation de la loi n° 2003-721 du 1er août 2003.*

### Article L123-11-1 CODE DE COMMERCE

(inséré par Loi n° 2003-721 du 1 août 2003 art. 6 I 2°)

La personne morale qui demande son immatriculation au registre du commerce et des sociétés est autorisée à installer son siège au domicile de son représentant légal et y exercer une activité, sauf dispositions législatives ou stipulations contractuelles contraires.

Lorsque la personne morale est soumise à des dispositions législatives ou stipulations contractuelles mentionnées à l'alinéa précédent, son représentant légal peut en installer le siège à son domicile, pour une durée ne pouvant ni excéder cinq ans à compter de la création de celle-ci, ni dépasser le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux.

Dans ce cas, elle doit, préalablement au dépôt de sa demande d'immatriculation, notifier par écrit au bailleur, au syndicat de la copropriété ou au représentant de l'ensemble immobilier son intention d'user de la faculté ainsi prévue.

Avant l'expiration de la période mentionnée au deuxième alinéa, la personne doit, sous peine de radiation d'office, communiquer au greffe du tribunal les éléments justifiant son changement de situation, selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Il ne peut résulter des dispositions du présent article ni le changement de destination de l'immeuble, ni l'application du statut des baux commerciaux.

*Nota : Loi n° 2003-721 du 1er août 2003 art. 6 II : Ces dispositions sont applicables aux entreprises immatriculées au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers à la date de la promulgation de la loi n° 2003-721 du 1er août 2003.*

---

## Changement d'affectation d'un local d'habitation

### Interdiction de changement et dérogation préfectorale

#### Article L631-7

### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005)

Dans les communes de **plus de 200 000 habitants** et dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1.

Pour l'application du présent chapitre, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction a été autorisée.

Toutefois, lorsqu'une autorisation administrative subordonnée à une compensation a été accordée après la date de référence pour changer l'usage d'un local mentionné à l'alinéa précédent, le local autorisé à changer d'usage et le local ayant servi de compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation du présent article.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique, affectés à un autre usage que l'habitation à la date de leur cession et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat. Elles demeurent inapplicables aux locaux qui auront fait l'objet d'une telle cession.

#### Article L631-7-1

L'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée, après avis du maire et, à Paris, Marseille et Lyon, après avis du maire d'arrondissement, par le préfet du département dans lequel est situé l'immeuble. Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

L'autorisation de changement d'usage 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. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue par l'article 2262 du code civil.

Dans chaque département où l'article L. 631-7 est applicable, le préfet prend un arrêté fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et déterminées les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

#### Article L631-7-2

Dans des conditions fixées par l'arrêté prévu à l'article L. 631-7-1, le préfet peut autoriser, dans une partie d'un local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, l'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial.

#### Article L631-8

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux vaut demande de changement d'usage.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7.