



## Utiliser son appartement à des fins professionnelles et le louer

Par **Myrtille jolie**, le **06/12/2011** à **15:03**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement en RDC dans un immeuble en copropriété. Jusqu'à présent je le louais à des particuliers. Aujourd'hui je souhaite reprendre ce lieu pour y créer un centre de Ressources et de Bien-Etre et y exercer ma profession de sophrologue. L'objectif est de partager ce lieu avec d'autres professionnels du domaine des ressources humaines et du bien-être : psychologue, sophrologue, coach, prof de yoga, naturopathe.

Quelles démarches administratives dois-je accomplir pour :

- occuper ce lieu à titre professionnel (je suis en portage salarial et n'ai aucune structure juridique d'entreprise). Je pourrais éventuellement me déclarer en auto-entrepreneur mais ne souhaite pas créer une entreprise individuelle.
- louer de façon ponctuelle à des personnes qui exerceront leur profession citée ci-dessus : je souhaite éviter le bail professionnel qui m'engagerait pour 6 ans. Il faut savoir que ce sont des locations en 1/2 journées ou journées, voire 2 à 3 journées par semaine. Aussi quel type de contrat de location puis-je utiliser ? L'idéal serait une convention d'occupation d'un an par exemple et renouvelable, stipulant les obligations et responsabilités de chacune des 2 parties. J'ai aussi entendu parler de bail précaire ... (La précarité réside dans le fait que si dans 6-12 mois ce lieu n'a pas pris son essor et développé une clientèle, je serai contrainte de revenir à la location aux particuliers car j'ai un crédit immobilier en cours. Dans ce cas, puis-je reprendre mon appartement pour le louer à des particuliers sans contrainte particulière ?).

- Quels sont les frais et charges dont il me faut tenir compte dans le coût de location que je vais pratiquer ? (taxe habitation, ex-taxe professionnelle, autre taxe, charges de copropriété ?)
- Quel type d'assurance dois-je souscrire pour la protection et la sécurité du bien et des personnes qui seront dans ce lieu ? (professionnels intervenants et leur clientèle)
- Des ateliers, des formations, des mini-conférences seront organisés dans ce lieu de 100 m<sup>2</sup>. Combien de personnes pouvons-nous accueillir ? (il y a une salle de 43 m<sup>2</sup> environ)
- Y'a-t-il des normes de sécurité à respecter ?

Jusqu'à présent j'ai contacté plusieurs professionnels (assureurs, régies d'immeubles) et des organismes (ADIL, chambre de commerce) pour avoir des réponses mais je n'ai pas encore de renseignements satisfaisants.

Merci d'avance pour vos conseils et vos réponses.

Par **youris**, le **06/12/2011** à **16:32**

bjr,  
il faut d'abord vérifier si le règlement de votre copropriété autorise ce type d'activité.  
vous pouvez contacter votre syndic.  
cdt

Par **Myrtille jolie**, le **07/12/2011** à **09:23**

Voici ce que stipule le règlement de copropriété :

Destination de l'immeuble : l'immeuble est destiné à usage d'habitation, commercial et professionnel.

Puis dans la rubrique "conditions d'usage des parties privatives et des parties communes" il est écrit : sous réserve des autorisations administratives nécessaires, les appartements pourront être transformés en locaux destinés à l'exercice de profession libérale.

De quelles autorisations administratives s'agit-il ? Un courrier d'information au syndic (sur ma future activité et celles des autres professionnels) est-il suffisant ?

Merci pour vos réponses aux questions précédentes. Bonne journée.