



Cours de musique en autoentrepreneur au sous-sol de son

Par **jeremy333**, le **03/12/2017** à **19:22**

Bonjour,

Je souhaite acheter un souplex (rez-de-chaussée plus sous-sol) pour en faire mon lieu d'habitation principal (donc souplex déjà sous forme d'habitation ou local commercial à passer en habitation, et sais ce qu'il faut faire pour le passer en habitation. Le but étant d'habiter au rdc et de donner mes cours au sous-sol.

Ma question concerne plutôt ce point précis : je souhaite donner des cours de musique au sous-sol en tant qu'auto-entrepreneur.

D'après ce que j'ai lu, parce que le souplex est mon habitation principale, il est tout à fait possible en tant qu'autoentrepreneur de recevoir de la clientèle et, hormis l'assurance, il semble qu'il n'y ait pas de normes particulières à respecter hormis celles relatives à une habitation principale.

Cela semble confirmer par ce lien (juste le premier paragraphe) :

https://lentreprise.lexpress.fr/creation-entreprise/auto-entrepreneur/l-auto-entrepreneur-peut-il-recevoir-des-clients-a-son-domicile_1538233.html

Comme le confirme ce lien ci-dessous également, je n'ai pas les normes ERP à respecter lorsque c'est mon habitation car la loi dit : Normes ERP... "Exception : les locaux à usage mixte : lorsque la vie professionnelle s'exerce au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale : article R111-1-1 du code de la construction et de l'habitation"

<http://estheticienneadomicile.net/reglementation-daccessibilite-handicap/>

Voilà, je souhaiterais juste avoir la confirmation d'un spécialiste du droit, sur cette possibilité de donner des cours de musique dans le sous-sol de mon habitation principale en tant qu'auto-entrepreneur ?

Il semble donc que d'après les informations dans ces liens, cela soit légal, sans formalité (si ce n'est sans doute une clause au niveau de l'assurance habitation assurant la clientèle, et l'accord de la copropriété).

Merci.

Par **Tisuisse**, le **04/12/2017 à 07:32**

Bonjour,

Il vous faut d'abord lire votre règlement de copropriété car transformer une partie de son habitation en local commercial ou professionnel est soumis à l'accord de la copropriété. Selon la façon que vous aurez présenté, lors de la prochaine assemblée générale, votre projet, il sera probablement accepté ou refusé. Vous avez aussi tout intérêt, si cela n'est pas encore fait, d'insonoriser la pièce où se dérouleront vos cours. En effet, donner des cours de solfège ou de théorie de la musique, voire d'histoire de la musique, ne fait pas du tout le même bruit que donner des cours de piano voire de percussion à longueur de journée et vous devez impérativement penser aux nuisances que vos cours pourront générer à longueur de journées.

Par **morobar**, le **04/12/2017 à 10:52**

Bjr,

Il faut aussi ajouter que le changement de destination (commerce transformé en résidence) fait l'objet d'une obligation d'autorisation administrative.

La réception de clientèle dans un appartement constituant la résidence principale n'est pas réservée aux autoentrepreneurs, mais simplement il ne s'agit que de réception sans activité (vos élèves viennent s'inscrire chez vous, vous recevez le vendeur d'instruments...).

Par **jeremy333**, le **04/12/2017 à 11:16**

Oui effectivement je sais pour le changement de destination avec l'accord de l'Assemblée Générale de copropriété.

Apparemment je peux recevoir (en tant que propriétaire de ma résidence principale) des clients avec activité, comme l'explique très bien le premier lien surtout (le second confirme cela aussi, et ajoute apparemment que c'est encore plus simple quand le bien se situe au rdc) :

<http://estheticienneadomicile.net/reglementation-daccessibilite-handicap/>

<https://business.lesechos.fr/entrepreneurs/auto-entrepreneur/dossiers/107244/107154-exercer-son-activite-a-domicile-oui-mais-53457.php>

Merci.

Par **Tisuisse**, le **04/12/2017 à 11:46**

Là, Jeremy, vous faites mention d'une esthéticienne, cette activité ne génère pas de bruits en dehors du passage des clients. Il n'en est pas de même pour l'enseignement de la musique. De quel instrument est-il question ?

Par **jeremy333**, le **04/12/2017 à 11:58**

oui la question de l'isolation phonique est normale, cest pour cela que je recherche d'ailleurs deja a la base un rdc+sous-sol.

Par **Tisuisse**, le **04/12/2017 à 12:31**

L'isolation phonique doit être renforcée, à vous de voir.

Par **jeremy333**, le **04/12/2017 à 12:59**

bien sur.

Merci.

Par **morobar**, le **05/12/2017 à 08:26**

Les liens notés n'enlèvent rien mes propos.

Il ne faut pas confondre installer le siège d'une entreprise dans des locaux résidentiels et y développer une activité technique ou commerciale.

On peut installer le siège sans l'autorisation de quiconque, mais pas y développer une activité.

Par **jeremy333**, le **05/12/2017 à 14:14**

non ca peut-etre possible en activite liberale suivant le reglement de copropriete ou avec l'accord de l'AG.

Par **Tisuisse**, le **05/12/2017 à 14:20**

Certes, mais déjà il faut l'accord de l'Assemblée Générale et, là, ce n'est pas gagné d'avance d'autant que vous n'avez toujours pas répondu à ma question : quel est l'instrument que vous enseigneriez ?

Par **jeremy333**, le **05/12/2017 à 14:28**

Il s'agit de donner des cours particuliers de musique a mon domicile principal, en rdc + sous sol (au sous-sol uniquement et sans porter prejudice au niveau du bruit evidemment).

Sinon pour l'instrument, il est certain que peu importe l'instrument, tant que les conditions d'isolation, de bruit sont respectees. Je ne comprend donc pas cette question et n'a en fait pas d'interet si ce n'est compliquer le sujet... Il faut juste respecter ne pas nuire aux voisins au regard de la loi. Donc que ce soit de la guitare ou de la basse amplis a fond, un piano a queue, tout un groupe qui joue, repete, ou autres, ca n'a pas d'importance tant qu'il n'y a pas de voisins, copropriete au regard de la loi.

Je joue de la batterie, mais je n'avais pas envie de citer cet instrument pour la raison citee, et parceque parfois et meme souvent les gens n'y connaissent pas grand chose musique (il y a des batteries de diiferentes tailles ont l'habitude d'entendre une batterie en concert reprise par des micros, voir dans une piece pas traitee accoustiquement, ont des a priori, il faut alors rentrer dans des explications et comparaisons, je ne parle donc que de cours de musique. Je respecte les conditions de bruit.

Par **Tisuisse**, le **05/12/2017 à 18:13**

Sachez que les vibrations graves des batteries ou autres instruments, traversent certaines isolations et se propagent par les murs dans tout un immeuble.

Quand à dire que "**même souvent les gens n'y connaissent pas grand chose musique**" c'es aller un peu vite dans votre raisonnement, ne prenez pas les gens pour des ignares, beaucoup ne le sont pas.

Par **jeremy333**, le **05/12/2017 à 18:23**

vibrations ? C'est pas un marteau piqueur.

Sinon je faisais un peu d'ironie mais c'est vrai que les gens presument souvent du bruit que

cela fait, a toirt et a raison. Tout depend on l'on se trouve dans l'immeuble (pas la meme chose en sous-sol au milieu de l'immeuble), mais aussi dans la piece elle-meme, des apports accoustiques apportés, du type de batterie (jazzette ou grosse caisse de 24" a la John Bonham... c'est pas le meme niveau de decibels.

Par **jeremy333**, le **05/12/2017 à 18:52**

Je laisse juste ici les resultats de cette recherche que j'ai essaye de degrossir dans le cas ou cela puisse juste aider quelqu'un, et si quelqu'un aurait un conseil. Merci.

Une simple cave semblait infaisable car il faut respecter les normes ERP (Etablissement Accueillant du Public) qui comprennent l'obligation d'avoir une sortie de secours (tres difficile dans une cave par exemple), acces handicape (egalement complique dans une cave et coute cher, et necessite peut-etre de toucher aux parties communes de l'immeuble), des dispositifs d'alarme, normes incendies.

Mais j'ai vu aussi que les normes ERP sont a respecter sauf impossibilite technique averee (comme la sortie de secours dans une cave par exemple j'imagine). Cela est dit dans ce document officiel :

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/laccessibilite-des-etablissements-recevant-du-public-erp>

Exercer de son habitation principale ne contient en revanche pas de contraintes au niveau des ERP (sauf normes incendie comme pour tout logement). Je compte donc plutot m'orienter vers l'achat d'un souplex (rez-de-chaussee + sous-sol) que ce soit deja une habitation, ou un local commercial a transferer en habitation. En effet concernant les ERP la loi dit "Exception : les locaux à usage mixte : lorsque la vie professionnelle s'exerce au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale" : article R111-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dès lors que la pièce fait partie de l'habitation, cela se passe comme pour les professions libérales, telles que les médecins ou avocats qui ont un bureau chez eux et recoivent leurs clients avec qui ils traitent leurs dossiers, ou cette estheticienne qui prodigue bien des soins a ses clients de chez elle et qui semble s'etre tres bien renseignee sur le sujet.

Mais peut-etre, comme le signale quelqu'un sur ce forum, dans ce post/sujet, l'estheticienne est en tort, ne peut pas prodiguer de soins car seule la reception de clients est possible, sans activite ? Mais comme l'article R111-1-1 du code de la construction et de l'habitation ne precise rien en ce sens, il semble que l'exercice tout court de l'activite avec reception de clients soit possible. Sauf bien sur empechement au niveau de la copropriete donc.

Ce nouveau lien aborde egalement la question :

http://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_49171/profession-liberale-exercer-a-domicile

A noter que si c'est bien possible, il faut une assurance habitation adaptée pour l'accueil du public, ou inserer une clause a contrat classique pour assurer les eleves.

Donc le principal concerne la copropriete, et voici ce que j'ai compris :

Si le bien est déjà une habitation, et pour pouvoir donner mes cours de musique, il faut vérifier (avec un avocat) que le règlement de copropriete ne contienne pas de clauses particulières interdisant expressément toute utilisation autre que l'habitation, ou que le règlement indique que l'exercice des professions libérales est autorisé, car c'est en effet ce règlement qui régit ce que chacun a le droit de faire dans son espace privatif. Donc si dans le règlement de copropriete il n'y a pas de clauses particulières interdisant expressément toute utilisation autre que l'habitation, ou qu'il indique que l'exercice des professions libérales est autorisé, alors il sera possible d'exercer une activité libérale (autoentrepreneur) car la jurisprudence considère comme en effet licite la clause d'habitation bourgeoise dite « ordinaire » qui permet l'exercice d'une activité professionnelle ou libérale a son domicile (CA Paris, 23e ch. A, 4 févr. 1999 : Gaz. Pal. 1999, 2, p. 558). Donc dès lors que la pièce fait partie de l'habitation, cela se passe comme pour les professions libérales, telles que les médecins ou avocats qui ont un bureau chez eux. Donc lorsque l'affectation est à usage d'habitation sans exclusivité, le principe est que le copropriétaire doit respecter la destination mais ne fera pas nécessairement obstacle à l'exercice de certaines professions. Mais si le règlement interdit expressément toute utilisation autre que l'habitation, ou qu'il indique que l'exercice des professions libérales n'est pas autorisé, il faut essayer de demander à l'Assemblée Générale des copropriétaires l'autorisation (au moins pour ce lot, au cas par cas donc), en présentant bien le projet. Mais il se peut que pour y exercer une activité libérale, si au départ le règlement de copropriete ne le permet pas, l'accord de l'AG ne suffise pas à autoriser pour un lot, au cas par cas, l'activité libérale, car c'est une modification du règlement qu'il faut appliquer et le déposer au service de la publicité foncière ?

On m'a conseillé cependant, même si rien n'interdit l'activité libérale dans le règlement de copropriete, de présenter préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale mon projet avec les travaux ou améliorations isophoniques que je compte apporter, car il serait mieux d'avoir donc même si rien n'interdit une activité libérale dans les parties privatives, d'avoir l'accord de la copropriete pour valider, signer l'acte authentique de vente.

Donc il faut dans la promesse de vente (avant la signature de l'acte authentique) une condition suspensive d'obtention de l'accord de l'AG pour la pratique de la musique et les cours en activité libérale, autoentrepreneur. Et ne pas donc signer l'acte authentique de vente avant d'avoir l'accord de l'AG.

Mais je pense que l'activité musicale de cours particuliers de musique, à partir du moment où le bruit ne s'entend pas, il n'y a d'une part pas de fréquentation intensive de l'immeuble, et d'autre part cette activité ne porte pas non plus atteinte au standing de l'immeuble, comme pourrait l'être par exemple une activité stockant des marchandises, des matières diverses pouvant provoquer par exemple un problème d'hygiène (propreté, odeurs), ou toxiques, ou particulièrement inflammables. De plus il semble qu'au rdc, les choses soient plus simples car il y a moins d'utilisation des parties communes. De plus il semble qu'au rdc, les choses soient plus simples car il y a moins d'utilisation des parties communes.

Il faut aussi vérifier auprès de la copropriete que le sous-sol est habitable.

Enfin dans le cas où le bien est un local commercial, c'est-à-dire n'est pas déjà statué dans le règlement de copropriete comme habitable auprès, pour changer son

affectation en habitation, il faut soit que rien n'interdise expressément cette affectation du

local commercial en habitation. La modification vers un local d'habitation est apparemment rarement interdite. Soit si il y a une clause explicite a ce propos l'interdisant, alors il faut demander pour ce bien precisement l'autorisation de la Copropriété, l'Assemblée Generale des copropriétaires.

Ensuite une fois l'accord obtenu, comme ci-dessus, pour pouvoir donner mes cours de musique, il faut verifier (avec un avocat) que le reglement de copropriete ne contienne pas de clauses particulières interdisant expressément toute utilisation autre que l'habitation, ou que le reglement indique que l'exercice des professions libérales est autorisé, car c'est en effet ce reglement qui regit ce que chacun a le droit de faire dans son espace privatif. Donc si dans le reglement de copropriete il n'y a pas de clauses particulières interdisant expressément toute utilisation autre que l'habitation, ou qu'il indique que l'exercice des professions libérales est autorisé, alors il sera possible d'exercer une activite liberale (autoentrepreneur) car la jurisprudence considère comme en effet licite la clause d'habitation bourgeoise dite « ordinaire » qui permet l'exercice d'une activité professionnelle ou libérale a son domicile (CA Paris, 23e ch. A, 4 févr. 1999 : Gaz. Pal. 1999, 2, p. 558). Donc dès lors que la pièce fait partie de l'habitation, cela se passe comme pour les professions libérales, telles que les médecins ou avocats qui ont un bureau chez eux. Donc lorsque l'affectation est à usage d'habitation sans exclusivité, le principe est que le copropriétaire doit respecter la destination mais ne fera pas nécessairement obstacle à l'exercice de certaines professions. Mais si le reglement interdit expressément toute utilisation autre que l'habitation, ou qu'il indique que l'exercice des professions libérales n'est pas autorisé, il faut essayer de demander a l'Assemblée Generale des copropriétaires l'autorisation (au moins pour ce lot, au cas par cas donc), en presentant bien le projet. Mais il se peut que pour y exercer une activite liberale, si au depart le reglement de copropriete ne le permet pas, l'accord de l'AG ne suffise pas a autoriser pour un lot, au cas par cas, l'activite liberale, car c'est une modification du reglement qu'il faut appliquer et le déposer au service de la publicité foncière ?

Enfin dans mon cas comme il y a un sous-sol, il faut verifier que le bien ne soit pas en zone inonables, et uniquement dans le cas ou c'est un local commercial, verifier que le bien ne se situe pas dans une zone de protection du commerce. Ces deux choses se verifient sur Paris.fr en consultant le Plu, plan local d'urbanisme.

Si c'est au depart un local commercial, lorsqu'il y a un changement de destination vers habitation, il faut déposer une demande d'autorisation d'urbanisme, c'est-à-dire soit une déclaration préalable a la mairie, aux services d'urbanisme. Cette formalité administrative est obligatoire et nécessaire. Elle va, entre autres, déclencher le paiement de la taxe d'habitation. Et cela si donc le Plu, plan local d'urbanisme le permet, que le PLU indique que le bien ne se situe pas dans une zone de protection du commerce. Le contribuable doit déclarer les changements de consistance ou d'affectation des locaux qu'il possède dans les 90 jours auprès du service des impôts fonciers du lieu de situation du bien en remplissant un imprimé. Imprimé IL n° 10517 02 intitulé « changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et des propriétés non bâties ». La case « changement d'affectation » est prévue à cet effet.

Et la taxe d'habitation devra être payée, contrairement à l'ancienne situation commerciale.

Par **morobar**, le **05/12/2017** à **18:52**

Vous retournez 36 fois la même question.

Si le RC de l'immeuble s'oppose à votre dessein, vous ne pourrez pas exploiter votre activité.

Si la commune de Paris s'oppose au changement de destination, vous ne pourrez pas exploiter votre activité.

Et ceci même avec des violons ou pianos d'études.

Par **jeremy333**, le **05/12/2017 à 19:03**

Oui le regement de copropriete, ou l'accird de l'Assemble generale est indispensable.

Pour la commune de Paris, paris etant une zone tendue, elle accorde plutot facilement les passages des locaux commerciaux en habitation (donc si ce que je trouve est un local commercial).

Comme dit il faut verifier que le bien ne soit pas en zone inonables (car dans mon cas il y a un sous-sol), et uniquement dans le cas ou c'est un local commercial, verifier que le bien ne se situe pas dans une zone de protection du commerce. Ces deux choses se verifient sur Paris.fr en consultant le Plu, plan local d'urbanisme.

Par **morobar**, le **05/12/2017 à 19:12**

Non l'accord en AG sera insuffisant si le RC n'est pas modifié puis déposé au service de la publicité foncière.

Du moins c'est mon avis, si vous voulez que cette autorisation soit opposable dans le futur à un copropriétaire.

Pour le reste mieux vaut effectivement voir avec l'urbanisme de la commune avant tout engagement.

Par **jeremy333**, le **05/12/2017 à 19:18**

ok, c'est note. Je demanderai a un avocat specialise sur, si "l'accord en AG sera insuffisant si le RC n'est pas modifié puis déposé au service de la publicité foncière"

Donc vous pensez que pour y exercer une activite liberale si au depart le reglement de copropriete ne le permet pas, l'accord de l'AG ne suffise pas a autoriser pour un lot au cas par cas, l'activite liberale, car c'est une modification du reglement qu'il faut appliquer et le deposer au au service de la publicité foncière ?

Par **morobar**, le **05/12/2017 à 19:44**

C'est cela.