

SEPTEMBRE 2023



# Le Guide de la **COLOCATION**

UNE COPRODUCTION

 **AMARRIS Immo**  
EXPERTISE COMPTABLE DE L'IMMOBILIER

&

 **Studapart**



## Je suis propriétaire et je veux faire une colocation : voici votre guide !

Si vous êtes propriétaire d'un grand appartement ou d'une grande maison à louer, pourquoi ne pas proposer une colocation ?

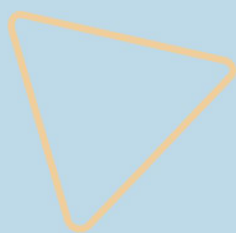
La colocation meublée, une solution idéale pour augmenter sa rentabilité locative ?

Nombreux sont les loueurs en meublé ayant opté pour la colocation afin d'optimiser la rentabilité locative de leur investissement et de diminuer leur impôt. La colocation meublée peut atteindre une rentabilité locative brute de plus 15 %, tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse grâce au régime réel de la location meublée non professionnelle (LMNP).

A suivre, notre guide dédié pour louer en toute sérénité.

Bonne lecture !  
Studapart et Amarris Immo





# Qu'est-ce que la colocation ?

La colocation se définit par la location d'un même logement, constituant leur résidence principale, avec plusieurs locataires appelés colocataires.

## La colocation meublée : combo gagnant pour les propriétaires et leurs locataires

La colocation correspond à la mise en location d'un logement pour plusieurs locataires en même temps. Ces dernières signent **un contrat de bail commun ou similaire**, et correspondant à la même adresse d'habitation. L'idée étant que votre logement devient leur résidence principale à tous.


Le contrat de bail en colocation meublée séduit les jeunes et les moins jeunes, il répond à une demande croissante. Pour les locataires, la colocation meublée permet aux occupants d'obtenir des logements plus grands en mutualisant les coûts. Cette solution économique permet aussi d'éviter l'achat de mobilier en répondant parfaitement à la demande d'une population en constante mobilité ou en quête de convivialité (cadres, jeunes actifs, étudiants, seniors, familles monoparentales...).

### CONSEILS AMARRIS

La colocation est soumise au régime juridique dont relève le logement. En conséquence, **les propriétaires qui font le choix du meublé** profitent de tous les avantages fiscaux offerts par la location meublée.

De plus pour les propriétaires, la colocation meublée est **une combinaison gagnante cumulant davantage de garanties locatives et /ou mutualisation des risques locatifs.**

Pour bien identifier les avantages propre à votre situation, les équipes Amarris vous accompagne. Prenez un premier rdv gratuit par ici :

 [www.amarris-immo.fr/rendez-vous-conseil/](http://www.amarris-immo.fr/rendez-vous-conseil/)

Expert-comptable de l'immobilier



# Bail de colocation : quelle option choisir ?

## COMMENT FONCTIONNE UN BAIL DE COLOCATION ?

Comme tout autre contrat de location, les membres d'une colocation sont tenus de payer le loyer et les charges locatives au propriétaire pendant toute la durée de bail. Il en est de même pour la taxe d'habitation qui est établie au nom d'un des colocataires. Cela concerne aussi bien les colocations qui ont été signées avec un bail unique que celles signées avec un bail individuel.

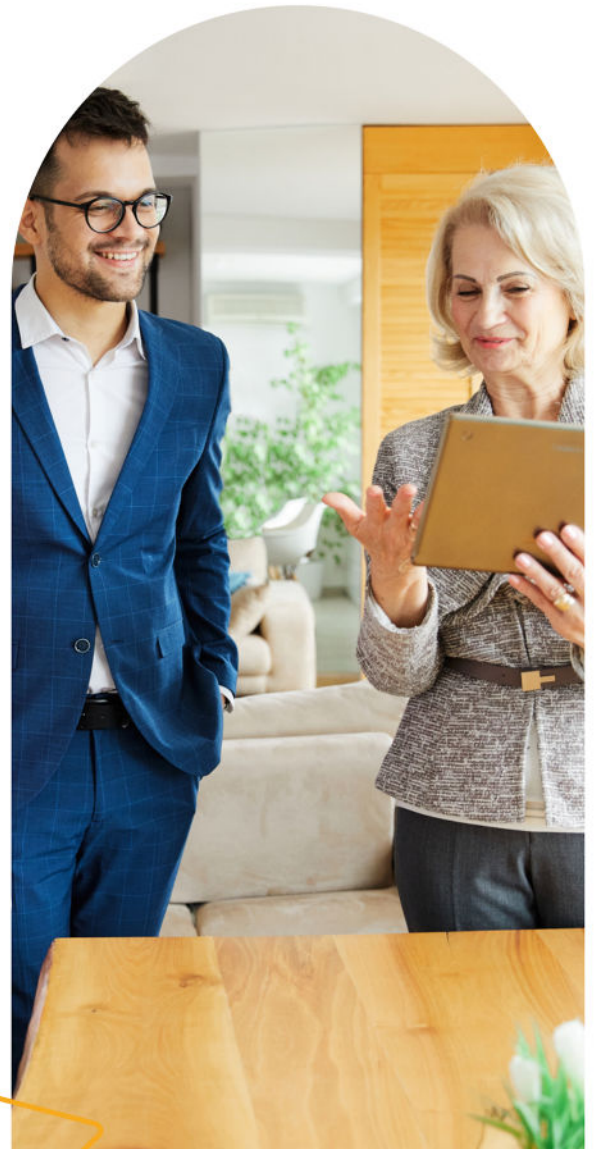
Si vous souhaitez vous lancer dans cette aventure de colocation, sachez qu'il existe deux types de baux de location : le bail individuel et le bail collectif.

### LE BAIL INDIVIDUEL

Le bail individuel, ou aussi appelé le bail à la chambre, permet à chacun de vos colocataires de disposer d'un contrat locatif à leur nom. Le montant de leur loyer correspondra à leur part dans le logement. Ils pourront également avoir leurs propres garants.

### LE BAIL COLLECTIF

Le bail collectif, ou aussi appelé le bail unique, permet quant à lui de faire signer à tous vos locataires le même contrat de location, sans répartition de part de logement. Chacun d'eux pourra également disposer d'un ou de plusieurs garants. Dans ce cas de figure, vous pouvez bénéficier de la caution solidaire !



## FOCUS sur le contrat de colocation étudiante

Le bail pour une colocation étudiante n'est pas différent des autres contrats de location. En revanche, l'étudiant peut bénéficier d'un contrat d'une durée réduite à neuf mois si la colocation est meublée (au lieu d'un an).

S'il le souhaite, et en accord avec le propriétaire, il peut ensuite signer un nouveau bail de 9 mois (dans la mesure où il fournit une attestation de son statut d'étudiant).

## FOCUS sur le contrat de colocation meublée

Tout d'abord, le contrat de location pour une colocation meublée doit veiller au respect des règles applicables aux logements meublés en résidence principale, conformément aux articles 25-1 et suivants de la loi du 6 juillet 1989.

Dans ce cas, le propriétaire doit fournir le mobilier nécessaire et réaliser un inventaire avec un état détaillé du mobilier.





# En savoir plus sur les contrats de colocation meublée

## DANS LE CAS DES CONTRAT DE COLOCATION MEUBLÉ INDIVIDUEL

Depuis le 1er août 2015, conformément à la loi Alur du 24 mars 2014 et son décret d'application du 29 mai 2015, le contrat de colocation d'un logement loué à titre de résidence principale doit respecter les clauses du bail type. A ce titre, chaque colocataire signe le même bail et a les mêmes droits et obligations vis-à-vis du bailleur. La fixation du loyer du logement est libre si le bien est situé, hors zone d'encadrement des loyers. Chaque locataire doit payer sa quote-part à l'échéance convenue, sauf si le bail de colocation meublée prévoit une clause de solidarité ou d'indivisibilité de la dette de loyer.

Les charges locatives sont récupérées par le bailleur dans les conditions prévues par le contrat de location meublée soit : par le paiement d'une provision mensuelle ou sous la forme d'un forfait versé en même temps que le loyer. En cas de congé du ou des locataires, deux hypothèses se présentent : soit les colocataires quittent le logement en même temps et ils résilient le bail, soit un ou plusieurs colocataires souhaitent quitter le logement à des moments différents alors que d'autres souhaitent poursuivre la location. Dans le dernier cas, si un des locataires envisage de quitter le logement il peut le faire sans l'accord des autres colocataires et doit signifier son congé au bailleur ; à défaut, il reste tenu au paiement du loyer et des charges.

L'engagement solidaire du colocataire sortant prend fin à la date d'expiration du délai de préavis, à condition qu'une nouvelle personne figure au bail de colocation meublée. Dans le cas contraire, son engagement s'éteint, au plus tard, dans un délai de 6 mois à compter de la date d'expiration du délai de préavis. Puis pour la gestion du dépôt de garantie, le locataire sortant peut demander la restitution immédiate de sa quote-part au bailleur qui a la liberté de la restituer. En effet, la restitution du dépôt de garantie suppose la remise des clés au bailleur et donc le départ du dernier des colocataires. Il revient donc aux colocataires de régler entre eux la gestion du dépôt de garantie sauf accord contraire entre les parties.

## CONSEILS D'EXPERTS



Il est possible d'ajouter **une clause de solidarité à votre bail** (qu'il soit collectif ou unique). Cette clause rend vos colocataires solidaires les uns avec les autres, notamment pour le paiement du loyer. Dans le cas d'un départ de l'un d'entre eux, les locataires restants ont l'obligation de payer la quote-part de loyer manquante. Une garantie intéressante quand on s'adresse à une population étudiante ou de jeunes professionnels amenés à changer de localisation assez rapidement.

# En savoir plus sur les contrats de colocation meublée

## DANS LE CAS DES CONTRAT DE COLOCATION MEUBLÉE DIFFÉRENTS

**Lorsque chaque contrat précise les pièces à usage privé et à usage commun.**

Il est alors important de définir les règles d'usage des pièces communes et la règle de répartition des charges. Dans une telle situation, il est vivement recommandé au propriétaire d'établir une gestion des charges forfaitaires à condition de les avoir correctement évaluées.

**L'avantage pour le colocataire**, c'est qu'il s'est engagé uniquement par les droits et obligations de son contrat et reste libre de quitter la colocation meublée à tout moment en respectant le délai de préavis. Et pour le propriétaire, il a la liberté de remplacer ou non le colocataire partant et peut choisir le remplaçant.

## A NOTER :

**Pour les propriétaires, deux points peuvent remettre en cause leur projet de colocation :**

- le respect des superficies,
- la difficulté de donner congé aux dates des contrats, au motif d'une vente





# Comment se couvrir contre les impayés et les dégradations d'une colocation ?

Pour se protéger contre les risques d'impayés, vous pouvez demander aux **colocataires** une **caution** (à ne pas confondre avec le **dépôt de garantie**). La **caution** fait référence à la personne qui se porte **garante** pour le **locataire** en cas de défaut de **paiement** de son **loyer** et des charges locatives. En cas d'impayé, vous pouvez alors vous retourner contre la **caution** afin de réclamer votre dû.

Dans le cadre d'une colocation, la **caution** peut se porter garante pour un seul **locataire** ou pour l'ensemble des **colocataires**. Pour vous assurer une meilleure **garantie** face aux risques de **loyers impayés**, vous pouvez également intégrer au **contrat de location** une **clause de solidarité**. Dans ce cas, chaque **colocataire** s'engage à payer la part d'impayé des autres **colocataires**, afin de verser au **propriétaire** la totalité des sommes qui lui sont dues. Sans **clause de solidarité**, chaque **colocataire** ne pourra être poursuivi que pour le **paiement** de la part des **montants du loyer** qui lui revient.

Remarquez toutefois que la **clause de solidarité** n'intervient que dans les baux de **colocation** uniques (lorsqu'un seul **contrat de bail** a été signé pour l'ensemble des **colocataires**). Par ailleurs, la **loi Alur** prévoit que la clause de solidarité continue de s'appliquer pendant six mois dès lors qu'un colocataire quitte le **logement** (sauf si un nouveau **colocataire** entre dans le **logement** pendant ce délai).

## LE SAVIEZ-VOUS ?



Studapart propose aux propriétaires la Garantie Studapart. Elle couvre les loyers impayés à hauteur de 96 000€ pour un étudiant et non étudiant.

Depuis mai 2023, au moment de la réservation en ligne, la plateforme propose gratuitement et automatiquement une protection contre les dégradations. Les propriétaires sont couverts à hauteur de 1500€ de dégradations mobilières et 3000€ de dégradations immobilières.

En savoir plus :  
[www.studapart.com/fr/proprietaire](http://www.studapart.com/fr/proprietaire)



# Comment gérer le départ d'un colocataire ?



Une fois engagé dans une **colocation**, vous êtes en droit de vous demander ce qu'il arrive lors du **départ d'un des colocataires**. Pour cela, il faut bien distinguer les **deux baux** : le **bail individuel** et le **bail collectif**.

En cas de départ d'un de vos colocataires, il est censé vous prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception 1 mois en avance **pour une location meublée et 3 mois pour une location vide**. À noter que cela reste 1 mois pour un logement situé en zone tendue.

Ce départ peut s'effectuer au cours d'**un bail individuel**, mais également lors d'un bail **collectif ou unique**. En effet, tous les colocataires n'ont pas à partir en même temps, même dans le cas d'un bail unique.

En cas de **clause de solidarité**, le colocataire sortant reste tout de même engagé pendant 6 mois après son départ, sauf en cas d'arrivée d'un remplaçant.

## BON A SAVOIR

Pour remplacer le locataire dans un **bail collectif**, vous devrez être en accord sur votre candidat entrant avec les autres colocataires.

À l'inverse, vous êtes libre de votre choix de colocataire dans un **bail individuel**.

Dans tous les cas, il est important de réaliser un état des lieux de sortie et un nouvel état des lieux d'entrée pour gérer d'éventuelles dégradations. Ce n'est pas obligatoire lors d'un bail collectif, mais fortement recommandé. Ce nouvel état des lieux est à annexer au contrat.





# Résiliation du contrat de colocation

## COMMENT ÇA SE PASSE ?

La résiliation du **contrat de colocation** peut intervenir à tout moment. Toutefois, cette résiliation ne peut pas se faire n'importe comment. En cas de **départ d'un colocataire**, celui-ci doit prévenir le **propriétaire** par lettre recommandée avec accusé de réception et respecter les délais de préavis (un mois pour une **location meublée**, trois mois pour une location non meublée).

Il vous faudra alors convenir ensemble d'une date pour effectuer un **état des lieux de sortie**. La **restitution du dépôt de garantie** dépend ensuite du type de contrat que vous avez signé. En cas de bail individuel, la restitution doit être demandée directement au **propriétaire**. En cas de bail unique, le locataire devra s'adresser aux autres colocataires pour récupérer sa part du **dépôt de garantie**.

Notez que si le **colocataire** sortant ne notifie pas son départ au **propriétaire** dans les formes réglementaires, la **clause de solidarité** lui impose de continuer à payer son **loyer** et les charges locatives jusqu'à qu'il régularise sa situation. Par ailleurs, vous restez en droit de choisir un nouveau **colocataire** sans obtenir l'accord des différents membres occupant le **logement**.



# Comment déclarer les revenus locatifs d'une colocation ?

Le choix d'une exploitation de votre bien en meublé suppose de porter une attention toute particulière au choix de vos options fiscales.

## POURQUOI ?

**Parce que nombre de propriétaires se laissent séduire par la simplicité et l'attrait des 50 % de déduction du régime micro-BIC. Mais dans 90 % des cas, l'avantage n'en est pas un !**

Puisqu'il vous prive des possibilités de déduction du régime réel couplé à l'amortissement LMNP. Ce sont les deux mécanismes comptables qui permettent de réduire parfois, à néant, l'impôt généré par vos recettes locatives.

Un point d'autant plus épineux que le choix de la colocation a justement pour buts de maximiser vos revenus locatifs.

## CONSEILS AMARRIS

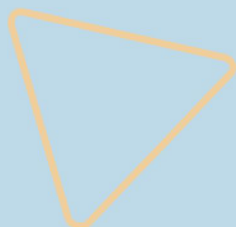
Lorsque vous débutez votre activité de propriétaire bailleur, le choix de vos options fiscales et de votre stratégie de location est déterminante pour votre rentabilité à venir. N'hésitez pas à bien vous faire accompagner sur ces choix cruciaux.

Contactez les experts Amarris, qui vous accompagneront sur la comptabilité de votre colocation, ainsi que sur le statut LMNP.

**Prenez un RDV gratuitement sur notre site :**  
**[www.amarris-immo.fr/rendez-vous-conseil/](http://www.amarris-immo.fr/rendez-vous-conseil/)**

Expert-comptable de l'immobilier





# Comment louer en colocation ?

# Comment louer en colocation ?

Pour louer en colocation, la première chose à savoir est que vous devez louer un logement d'au minimum 16m<sup>2</sup> pour 2 colocataires et disposer de 9m<sup>2</sup> supplémentaires minimums pour chaque colocataire en plus dans le cadre d'un bail unique. Pour un bail individuel, comptez 9m<sup>2</sup> par colocataire.

## LOYER ET CHARGES

Pour le règlement du loyer et des charges, tout doit être précisé dans le contrat de location signé par vos locataires. En cas d'impayé d'un des colocataires, et si vous disposez d'une clause de solidarité, tous les autres devront s'assurer du bon paiement du loyer. En bref, vos colocataires sont considérés comme un ensemble indivisible. Dans cette situation, chaque colocataire paye le même montant à parts égales.

Pour ce qui est des charges, il est possible de facturer un forfait de charges. On parle ici principalement des charges communes. Vous pouvez prendre les abonnements des charges privatives (eau, électricité et internet) à votre charge et les refacturer en bail individuel. À l'inverse, on vous conseille de laisser vos locataires souscrire à ces abonnements si vous optez pour un bail unique solidaire.

## CLAUSE DE SOLIDARITÉ

Il est possible d'ajouter une clause de solidarité pour les baux collectifs ou uniques. Comme son nom l'indique, tous les colocataires sont solidaires les uns avec les autres, et cela principalement pour le paiement du loyer. Si l'un des colocataires n'est plus solvable ou part du logement précipitamment, vous êtes certain que les autres prendront le relais sur les impayés jusqu'à ce que la situation change.

## DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est important même en colocation, et cela notamment afin de vous prémunir des départs avec impayés et d'éventuels frais de réparation. En logement vide, vous pouvez demander 1 mois de loyer hors charges supplémentaires, contre 2 mois pour un logement meublé.

Dans le cas d'un bail individuel ou collectif, chacun paye son dépôt de garantie. La seule différence se situe lorsqu'un locataire en bail collectif veut quitter le logement. Il ne pourra récupérer sa part qu'à la fin du bail ou la demander à son remplaçant.



# Comment louer en colocation ? (suite)

## ASSURANCE HABITATION

La colocation ne déroge pas à la règle pour l'assurance habitation. En effet, il est obligatoire pour chacun des colocataires d'en avoir une. L'assurance habitation couvre principalement les risques locatifs comme les dégâts des eaux et les incendies. Pour vous assurer que tout le monde est bien couvert, vous pouvez également souscrire vous-même à une assurance habitation et la refacturer à vos locataires.

## ÉTAT DES LIEUX

Comme pour toute location, il est impératif de réaliser un état des lieux d'entrée et de sortie en présence de tous vos locataires. Pour être validé, chaque partie doit signer le document établi.

### LE SAVIEZ-VOUS ?

Studapart propose sa propre assurance habitation, simple et transparente !

[www.studapart.com/fr/proprietaire](http://www.studapart.com/fr/proprietaire)





# Le Guide de la **COLOCATION**

UNE COPRODUCTION



&



**Amarris Immo** est un cabinet d'expertise comptable, spécialiste de la déclaration des revenus locatifs des particuliers. Nos experts vous accompagnent sur l'ensemble de vos projets d'investissements immobiliers.

**Pour en savoir plus,  
prenez RDV gratuitement :**

[www.amarris-immo.fr/rendez-vous-conseil/](http://www.amarris-immo.fr/rendez-vous-conseil/)

**Studapart** est une plateforme de réservation de logements en ligne qui rend la location plus simple et humaine, quelle qu'en soit la durée. Chaque matin, on se lève pour développer une culture commune aux loueurs et aux locataires : le mieux loger !

**Pour en savoir plus,  
RDV sur notre site :**

[www.studapart.com/fr/proprietaire](http://www.studapart.com/fr/proprietaire)