



## SASU - Convention de mise à disposition d'une partie du logement

-----  
Par Hyme

Bonjour,

J'ouvre prochainement une conciergerie en SASU (idéalement au 1er janvier 2026). Je compte m'installer chez moi dans un premier temps et j'ai quelques doutes sur la bonne façon de faire, si vous voulez bien m'éclairer.

Je suis propriétaire de mon appartement (88m<sup>2</sup>) je compte utiliser une partie comme bureau, une petite partie du garage pour stocker du matériel, et me servir de ma machine à laver dans le cadre de mon activité. Je n'ai pas de pièce dédiée au bureau mais j'ai aménagé un coin dans ma chambre, j'ai acheté un bureau, une chaise, le minimum pour mener à bien mon activité. La surface totale sera de 9m<sup>2</sup> (donc à peu près 10% de la surface de mon appartement).

J'applique ce prorata sur mes charges pour les facturer à mon entreprise (électricité, chauffage, eau, internet, taxe foncière sans la TEOM) ça me fait à peu près 80? par mois. Le loyer que je compte me verser est de 100? par mois.

Voici mes questions :

1/- Est-ce que le bureau doit impérativement être une pièce séparée ou un coin aménagé est accepté ? (comme j'ai fait).

2/- Je n'ai pas trouvé de règles pour la définition du loyer, il n'y a pas de soucis si mon loyer est de 100? et les charges 80? ? (un 88m<sup>2</sup> comme le mien se loue entre 1000? et 1200? hors charges, je trouve que 100? est raisonnable, mais ça c'est moi qui le dit...)

3/- Est-ce que je peux déclarer les loyers au réel ? pour séparer les charges du loyer et donc diminuer les impôts sur les revenus fonciers ?

4/- Est-ce que l'assurance habitation est aussi considérée comme une charge que je peux ajouter au prorata ?

5/- Comment calculer les impôts sur les revenus fonciers pour avoir une idée des charges ?

Merci beaucoup pour votre temps.

-----  
Par Marck\_ESP

Bienvenue et bonjour

Pouvez vous préciser cette activité de conciergerie ?

Concerne-t-elle votre appartement ?

Êtes vous en copropriété ?

Avez vous vu avec votre assurance ?

-----  
Par Hyme

Bonjour,

Merci pour votre réponse,

- Je m'occupe de gérer les biens loués en meublé de tourisme : annonces, préparation de l'appartement, accueil des clients, ménage, petits travaux. J'ai déjà un bien que je loue en meublé de tourisme que je compte gérer via ma conciergerie, et je me prépare à récupérer d'autres appartements également.

- L'activité ne concerne pas ma résidence principale, par contre je veux que mon bureau soit chez moi
- Oui je suis en copropriété
- Non je n'ai pas vu avec mon assurance (bonne idée je les appelle demain)