



## Location zone tendue - bail solidaire

Par **fabyfabzzz**, le **24/06/2024** à **13:18**

Bonjour,

Je me permets de vous contacter pour une question concernant la loi ALUR et la réglementation en zone tendue pour laquelle je n'arrive pas à obtenir de réponse.

Je viens d'acheter un appartement en zone tendue pour un investissement locatif. Cet appartement était jusqu'alors loué à une association dans le cadre d'un bail solidaire (solibail).

L'association a donc placé un locataire pendant 3 ans en sous location et payait un loyer très faible qui faisait bénéficier à l'ancien propriétaire d'un avantage fiscal important.

Aujourd'hui, je souhaite mettre cet appartement sur le marché locatif mais au prix du loyer "normal".

Du fait de la précédente location, suis je contraints à un plafonnement de loyer?

Si je devrais appliquer strictement le calcul de relocation et la possibilité d'augmentation de loyer je serais très contraint car le précédent loyer était extrêmement bas.

Même en appliquant la règle d'application spécifiée dans la loi (une étude comparative) d'un montant de loyer correspondant à la moitié de la différence entre le précédent loyer et ceux du voisinage je serais contraint d'appliquer un loyer très faible.

Du fait qu'il s'agissait d'un bail solidaire par une association donc à but non lucratif, ai je droit de fixer un nouveau loyer et déclarer qu'il s'agit d'une première véritable location?

Merci pour votre aide

Par **Pierrepaulejean**, le **24/06/2024** à **17:04**

bonjour

le contrat est donc conclu avec une association

avez vous relu les clauses du contrat ?

vous êtes vous renseigné auprès de votre notaire avant la conclusion de la vente ?

Par **fabyfabzzz**, le **25/06/2024** à **14:02**

Il n y a actuellement plus de bail sur l'appartement.

Il n y a aucune mention spécifique sur le compromis car le logement est vendu libre de tout occupant.

De plus, on ne m'a pas transmis l'ancien bail donc je n'ai pas accès aux clauses.

Il y a juste un pv d'huissier stipulant la fin du bail avant la vente.

Merci pour votre aide