



Location zone tendue / bail solidaire

Par fabyfabzzz

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 spécifié 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 part 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