



Clause antispéculative et mise en location

Par **maximus1983**, le **25/09/2018** à **13:01**

Bonjour,

Je m'intéresse actuellement à l'achat d'un logement Social qui est vacant. Le bailleur qui vend ce logement me signifie qu'il y aura une clause anti-spéculatives sur la revente et la location : "vous ne pourrez pas dépasser le montant du dernier loyer appliqué à l'ancien locataire occupant."

Pour la revente OK je compte garder le bien plus de 10 ans cela n'est pas un problème pour moi mais pour l'encadrement des loyers en regardant les lois administrative, il semblerait que je ne sois pas assujettit à cette clause car j'achete un logement vacant et je n'acquittais pas de loyer pour ce logement. J'ai trouvé ce lien qui explique tres bien pourquoi:

<https://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/DonneesJuridiques/question+r%C3%A9ponse+%3A+VENTE+HLM+clause+antisp%C3%A9culative>

Sur ce lien on peut lire : seul le locataire qui achète le logement qu'il occupait est concerné par les dispositions de l'article L. 443-12-1 alinéa 4 du CCH en cas de mise en location du logement, dans les 5 ans de son acquisition, si le prix de vente était inférieur à l'évaluation de France Domaine (vente d'un logement occupé au locataire).

En effet, il résulte de l'arrêté du 5 décembre 2007 (fixant le plafond de loyer applicable aux personnes physiques ayant acquis leur logement dans les conditions visées à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation et le louant dans les cinq ans suivant cette acquisition) que "lorsqu'une personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et qu'elle le loue dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, elle ne pourra percevoir un loyer supérieur au dernier loyer qu'elle acquittait pour ce logement avant son acquisition."

Or, par définition, l'acquéreur personne physique d'un logement vacant n'acquittait pas de loyer pour ce logement : ces textes (art. L. 443-12-1 al 4 du CCH et arrêté du 5 décembre 2007) ne lui sont pas applicables et le loyer peut donc être fixé librement en cas de mise en location du logement acquis.

les lois administratives. Pouvez vous me confirmer cela ?

Merci.

Par **user849017**, le **05/10/2019** à **02:06**

Bonjour,

Je pense être dans la même situation.

Avez-vous eu une confirmation svp ?

Merci pour votre aide.