



## Louer un bien en bail solidaire style Solibail

-----  
Par Kiqi53

Bonjour

Est-il judicieux de louer son bien en bail solidaire pour minimiser les désagréments, c'est à dire les risques le non paiement de loyers, les dégradations etc...

D'après le site du gouvernement tout est géré et l'habitation remise en état si problème lors du départ des locataires

Merci pour vos réponses

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

[url=https://www.ecologie.gouv.fr/louer-solidaire-solibail]https://www.ecologie.gouv.fr/louer-solidaire-solibail[/url]

Sur cette page vous avez la plupart des réponses.

L'inconvénient en contrepartie c'est que vous n'avez pas le choix des locataires, le loyer est fixé par décret, vous ne pouvez pas donner congé avant la fin du bail.

Vous devez aussi respecter scrupuleusement les critères de logement décent.

Face à des locataires indécents, c'est l'association qui prend en charge les procédures. Toutefois une expulsion ne sera pas plus rapide.

-----  
Par janus2

vous ne pouvez pas donner congé avant la fin du bail.

Bonjour,

Quelle différence avec un bail classique sur ce point ?

-----  
Par yapasdequoi

Le contrat avec l'agence peut être plus long que les 3 ans dans le cadre classique.

-----  
Par janus2

D'accord, merci.

A noter que pour un bail sous loi 89-462, la durée peut aussi être supérieure à 3 ans, 3 ans étant le minimum.

Article 10

Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

-----  
Par yapasdequoi

C'est vrai mais c'est moins courant. Alors qu'une association va couramment demander 6 ans, sinon plus.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

L'un des principaux risques pour le bailleur, c'est la solidité de l'association. Il faut en prendre une qui soit sérieuse, et qui ait les moyens de vous indemniser en cas de dégradations.

On peut aisément accéder aux comptes d'une association :

[url=https://www.economie.gouv.fr/cedef/informations-comptes-association]https://www.economie.gouv.fr/cedef/informations-comptes-association[/url]

A noter que les associations doivent être agréées, ce qui garantit normalement un certain sérieux.

-----  
Par yapasdequoi

Il faut bien faire le calcul de la sécurité qui peut être illusoire en comparaison avec la moindre rentabilité.

-----  
Par Isadore

Alors sur l'aspect financier, je viens de lire que l'Etat serait garant (ce qu'il n'était pas au début du dispositif). Donc en cas de défaillance de l'association, c'est l'Etat qui devrait assumer le risque financier.

Donc sur le plan des impayés et des dégradations, ce serait plutôt positif, puisque pas de problème de solvabilité du garant.

Le reste, ce sont des calculs de rentabilité : loyer moins élevé, fiscalité plus avantageuse, visiblement pas de GLI à payer, pas besoin recourir à une agence, pas de vacance locative...

-----  
Par yapasdequoi

Il faut aussi bien évaluer les travaux obligatoires de mise aux normes qui peuvent s'avérer coûteux. A évaluer avant de se lancer.

-----  
Par Kiqi53

Bonjour à tous

Merci beaucoup pour toutes vos réponses

A voir effectivement si l'état se porte garant en cas de dégradations ou non paiement de loyers, je vais me renseigner sur ce point grâce à vos liens car si c'est le cas je préfère louer moins cher mais dormir tranquille !!!

Très bonne journée à vous

Christine

-----  
Par Ninie0512

Bonjour, votre message étant récent je vais m'empresse de vous répondre?

Attention à vous tout se dispositif c'est de la perle perlimpinpin aux yeux des propriétaires.

Nous sommes dans une copro neuve de moins de deux ans et un proprio passe par une asso qui se charge de placer des gens à revenu modérés. Malheureusement ils y ont placé une famille de roms dont le nombre dans le 3 pieces est tres difficile à évaluer mais bien supérieur à ce qu'un 3 pièces devrait contenir.

Leur appartement est infecté de cafards et l'état des parties communes se dégrade de jour en jour car ils n'ont aucun respect ni pour l'ascenseur ni pour les portes. Je ne vous parle même pas de l'état du local poubelle qu'ils prennent pour un entrepôt pour ce qu'ils trouvent dans les autres poubelles.

L'association ne fait pas son travail car elle ne passe jamais et n'a même daigné se déplacer pour que l'entreprise de désinfection puisse passer puisque comme nous l'avons senti les roms ont refusé d'ouvrir la porte. Aujourd'hui les

copropriétaires sont obligés de déposer des mains courantes pour monter un dossier d'insalubrité de cet appartement et essayé d'obtenir le départ de cette famille.

Je n'ose même pas imaginer l'état de l'appart quand je vois le nombre d'ordures sur leur balcon et le nombre de cafards qui s'échappent de leur appart

En conclusion si vous tenez à votre bien fuyez!!!!

-----  
Par AGeorges

Bonjour Christine,

En plus de cette expérience pratique peu enthousiasmante, vous devez aussi considérer les points suivants :

- Certains documents parlent de baux de 18 mois, le système Solibail semblant plus être une solution intérimaire en attente d'un logement social définitif. On peut considérer que les territoires n'ont pas la capacité de proposer assez de logement sociaux et que cette "solution" a été trouvée pour compenser les délais.
- Si donc vous signez avec l'association pour seulement 18 mois, c'est bien court par rapport au bail classique de trois ans. C'est, à la durée 50% de temps non garanti.
- Il y aurait une dizaine de départements sans association agréée pour gérer le Solibail. A vérifier chez vous.
- Vous restez propriétaire avec les devoirs associés. L'association ne se substitue pas à vous pour cet aspect.
- EN principe, vous ne choisissez pas les locataires. Vous devez donc faire extrêmement attention à la qualité de l'EDLE, pour assurer une remise en état en cas de dégradations, ce qui est le lot courant de ces logements "en attente de mieux".
- Il y a, en général, une espèce d'omerta sur la qualité des associations. Supposées être sur le mode du bénévolat, les contrôles (à part le fisc) sont inexistants, et l'exemple fourni par Ninie est loin d'être unique. C'est évidemment à l'association de s'assurer que ce genre de situation reste sous contrôle. Vous devez donc être très prudente.

-----  
Par Kiqi53

Bonjour Ninie 05-12  
Bonjour AGeorges

Je vous remercie beaucoup pour vos réponses très bien détaillées, je pense que je vais abandonner ce projet !!

Bien cordialement  
Christine

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Ce qui m'a fait renoncer c'est l'obligation de tout mettre aux normes, électricité isolation, chauffage, etc...

-----  
Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi chercher une entreprise (ou une administration) qui loue pour ses employés des logements de fonction. C'est aussi peu lucratif, mais mieux sécurisé...