



Location d'appartement avec un prêt à taux zero

Par Visiteur

Bonjour

J'ai acheté un appartement avec un prêt à taux zéro et pour des raisons professionnelles, je travaille actuellement pour une durée de 2 ans à Tahiti (mutation).

Je souhaiterions donc connaître dans quelles conditions je peux louer mon appartement en toute légalité, si cela est possible.

Si cela est possible, pouvez-vous me détailler les conditions.

Cordialement...

Par Visiteur

Cher monsieur,

Bonjour

J'ai acheté un appartement avec un prêt à taux zéro et pour des raisons professionnelles, je travaille actuellement pour une durée de 2 ans à Tahiti (mutation).

Je souhaiterions donc connaître dans quelles conditions je peux louer mon appartement en toute légalité, si cela est possible.

Si cela est possible, pouvez-vous me détailler les conditions.

C'était quoi comme prêt à taux zéro? C'était l'ancien PTZ ou bien le nouveau PTZ+?

Très cordialement.

Par Visiteur

C'est l'ancien PTZ. Mon prêt a été fait en Aout 2009.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Conformément à l'article R318-7 du Code de la construction et de l'habitation:

Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation de déplacement liée à l'activité professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par

l'emprunteur et les personnes visées au deuxième alinéa de l'article R. 318-4.

Tant que l'avance n'est pas totalement remboursée, l'emprunteur ne peut proposer le logement à la location que dans les conditions suivantes :

-la location, d'une durée maximale de six ans, doit résulter de la survenance de l'un des faits suivants : mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; invalidité ou incapacité reconnue par la délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'institution mentionnée à l'article L. 5312-1 du code du travail ;

-le logement ne peut être loué qu'à un locataire dont les ressources, à la date d'entrée dans les lieux, satisfont aux conditions prévues par l'article R. 318-4 déterminées dans les conditions de l'article R. 318-5 ;

-les loyers annuels ne peuvent excéder 5 % du coût de l'opération, limité au prix maximum d'opération mentionné à l'article R. 318-10, ce dernier étant révisé au moment de la mise en location en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

-l'évolution du loyer mensuel obéit aux révisions prévues par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

-la location fait l'objet d'une déclaration par l'emprunteur à l'établissement de crédit ainsi que, le cas échéant, à l'organisme payeur de l'allocation personnalisée au logement prévue aux articles R. 351-1 et suivants du présent code.

L'occupation d'un logement ayant bénéficié d'une avance sans intérêt doit être effective dans le délai maximum d'un an suivant soit la déclaration d'achèvement des travaux, soit l'acquisition du logement si celle-ci est postérieure. Ce délai peut être porté à six ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur à compter de la date de son départ à la retraite, à condition que le logement soit loué pendant ce délai dans les conditions prévues aux six alinéas précédents.

En conséquence, dans la mesure où vous avez fait l'objet d'une mutation professionnelle, alors vous pouvez mettre le bien en location sans avoir à rembourser votre prêt à taux zéro.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur,

Je comprends donc que je peux louer en toute légalité vue que je suis dans le cadre d'une mutation professionnelle.

Cependant puis-je fixer moi même mes loyers. Mon appartement étant refait à neuf et meublé, je souhaiterai le louer 650€/mois.

De plus y-a-t'ils des démarches spécifiques à faire pour le louer : Documents à envoyés.....

Cordialement...

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je comprends donc que je peux louer en toute légalité vue que je suis dans le cadre d'une mutation professionnelle.

Cependant puis-je fixer moi même mes loyers. Mon appartement étant refait à neuf et meublé, je souhaiterai le louer 650€/mois.

Oui, c'est légal mais s'agissant du loyer, je tiens à attirer votre attention sur un point:

-les loyers annuels ne peuvent excéder 5 % du coût de l'opération, limité au prix maximum d'opération mentionné à l'article R. 318-10, ce dernier étant révisé au moment de la mise en location en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) ;

La somme prévue par l'article R318-10 du CCH est la suivante:

1° Le montant de base de l'avance est égal à la moins élevée des sommes résultant des deux calculs suivants :

a) 20 % du coût de l'opération retenu dans la limite d'un montant maximum déterminé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement selon le zonage mentionné à l'article R. 318-4 et du caractère neuf ou ancien du logement. Le montant maximum susmentionné est fixé par décret en fonction de la composition du ménage, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement.

Ce taux est porté à 30 % dans les zones urbaines sensibles et dans les zones franches urbaines mentionnées à l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

b) 50 % du montant du ou des autres prêts, d'une durée supérieure à deux ans, concourant au financement de l'opération ;

IL convient donc de procéder au calcul adéquat pour pouvoir déterminer le loyer pouvant être pratiqué soit:

(Coût opération dans la limite de R318-10)=X

Loyer annuel doit être inférieur à $5/100 \times X$ révisé selon ICC.

Très cordialement.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur

J'ai regardé l'article R318-10 et je n'est pas compris se que je dois prendre en compte pour établir le loyer de mon appartement.

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

D'accord, je vais regarder mais il faut que je sache:

-Dimension logement, lieu où il est situé, nombres de personnes destinées à occuper le logement, caractère neuf ou

ancien du logement.

-Le montant total du crédit pris pour l'acquisition (ensemble des crédits et pas uniquement ceux à taux zéro.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur,

Je vous remercie pour votre aide, voici les informations demandées :

Dimension : 57m²

Lieu : 16 Rue Joseph Farnous 83160 LA VALETTE DU VAR

Logement : L'immeuble est ancien, mais l'appartement est refait à neuf.

Montant du crédit : 121000?

Nombre de personne à habité le logement : 1

Cordialement...

Par Visiteur

Cher monsieur,

Pardon, j'ai omis de vous demander le prix d'acquisition total (hors frais de notaire).

Très cordialement.

Par Visiteur

Prix d'acquisition : 83000?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis vraiment désolé mais j'ai une toute dernière question: Quel a été le montant du prêt à taux zéro consenti?

Très cordialement.

Par Visiteur

Le montant du prêt à taux Zéro est de 26000?. Il est plus important que prévu car j'ai fait l'objet d'une demande de changement de destination, ce qui m'a permis d'obtenir un tel montant.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Les calculs sont effectivement assez complexes mais je trouve un résultat de 437.5 euros de loyer mensuel maximum.

Je vous invite toutefois à vous faire confirmer ce chiffre par la banque qui a consenti au prêt.

Très cordialement.

Par Visiteur

Monsieur,

Je vous remercie de votre aide. Je considère cette question Résolu.

Cordialement