



Achat T3 meublé Toulouse : quel loyer après un loyer sous-évalué

Par Lolakara31

Bonjour,

Je suis sur le point d'acquérir un T3 situé dans le quartier de Saint-Martin-du-Touch à Toulouse et j'aimerais connaître le montant du loyer qui pourra légalement être demandé après l'achat.
Merci pour votre aide.

Caractéristiques du logement :

T3 de 55 m²

location meublée

rez-de-chaussée

balcon de 6 m²

parking aérien

résidence sécurisée avec piscine

DPE C

charges de copropriété : environ 93 €/mois

Historique de la location:

Le propriétaire avait initialement loué ce logement 900 € hors charges.

Il l'a ensuite loué à un membre de sa famille, sa sœur, avec un bail meublé écrit du 01/12/2023 au 25/01/2026, pour seulement 560 € hors charges.

Le logement est vacant depuis le 25 janvier 2026.

Le compromis de vente doit être signé le 21 septembre 2026. Le projet est de remettre ensuite le logement en location meublée.

Mes questions

1. Le loyer de 560 € HC doit-il être considéré comme le dernier loyer de référence pour une nouvelle location, malgré le fait que le logement avait auparavant été proposé à 900 € HC ?
2. Le fait que le précédent locataire soit un membre de la famille du propriétaire et que le loyer ait été très inférieur au marché permet-il de considérer ce loyer comme manifestement sous-évalué ?
3. Si c'est le cas, quel serait le montant maximal du nouveau loyer qui pourrait être demandé en 2026 ?
4. Le logement étant vacant depuis le 25/01/2026, est-ce qu'après 18 mois de vacance, le loyer pourra être fixé librement ? La date à retenir serait-elle bien le 25/07/2027 ?

5. Les 900 ? HC initialement demandés/proposés par le vendeur peuvent-ils servir de référence, ou faut-il obligatoirement fournir des références de loyers de logements comparables ?

Je cherche une réponse juridiquement fiable avant la signature du compromis, car le niveau de loyer potentiellement applicable est un élément important de la décision d'achat.

Si possible, merci d'indiquer les textes de loi applicables et les documents qu'il serait prudent de demander au vendeur avant la signature.

Merci d'avance pour vos éclaircissements.

Par yapasdequoi

Bonjour

1/ oui

2/ peut être, mais pas parce que c'est un membre de la famille ! il faut comparer aux loyers de biens similaires.
cf article 17-2 de la loi 89-462

3/ le montant maximal c'est 560 + l'indice IRL (si non révisé depuis 1 an) cf article 17-1 de la même loi

4/ oui, en tenant compte du plafonnement si la commune est concernée

5/ non il faut se comparer à des logements similaires

Lire cette page, Toulouse étant en zone tendue

[url=<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1314>]<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1314>[/url]

Consultez aussi votre ADIL.