



Nouveau zonage, préavis et ... boule de gomme !

Par **Moujick**, le **29/04/2024** à **11:01**

Bonjour, nous avons reçu une lettre AR de notre locataire souhaitant quitter le logement que nous lui louons. Elle met en avant le fait que maintenant, le préavis est d'un mois. Aucun autre document n'accompagnait sa lettre. Sur le contrat de location que nous avons signé par l'intermédiaire d'une agence immobilière, le préavis est de trois mois. En effet, la loi a été modifiée (et je suppose donc que la clause du contrat devient caduque) mais je n'ai rien trouvé justifiant ce préavis. J'ai trouvé : zones tendues ou autres : liste des communes modifiée par le décret N°2023-822 du 25 août 2023. Puis 154 zones reclassées. Caen ne s'y trouve pas. Caen est en zone B1 (sauf erreur de lecture, d'interprétation, ...). Et l'arrêté du 2 octobre 2023 qui a bien modifié les zones "mais il s'agit du zonage dit ABC qui ne concerne pas le délai du préavis du locataire". L'agence m'a envoyé vers un simulateur ... qui ne fonctionne pas. Nous gérons nous-même l'appartement, l'agence ne fait que nous trouver un locataire. Je suis perdue : tout est dans l'interprétation non ? Merci pour votre réponse.

Par **yapasdequoi**, le **29/04/2024** à **14:37**

Bonjour, cf [article 15 de la loi 89-462](#) ou bien ce lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1168> Savoir si vous êtes en zone tendue : (ce simulateur fonctionne) <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues>

Par **Moujick**, le **29/04/2024** à **19:25**

De fait.rnrnMerci.

Par **Lag0**, le **30/04/2024 à 06:52**

[quote]rnJ'ai trouvé : zones tendues ou autres : liste des communes modifiée par le décret N°2023-822 du 25 août 2023. Puis 154 zones reclassées. Caen ne s'y trouve pas.[/quote]rnrnBonjour,rnrnCaen est en zone tendue depuis le 25 août 2023.rnrn<https://www.pap.fr/bailleur/ville-zone-tendue/liste>

Par **yapasdequoi**, le **30/04/2024 à 08:32**

Les zonages ABC concernent les montants des loyers conventionnés. C'est une notion différente de la "zone tendue" laquelle concerne les loyers du secteur libre, ainsi que d'autres dispositions comme le délai de préavis pour les locations vides, par exemple.

Par **Lag0**, le **30/04/2024 à 10:30**

Est-ce que Caen (14000) est en zone tendue ?rnrn**Oui, Caen (14000) se situe dans une zone tendue.** Concrètement, les conséquences sont les suivantes :rnrn**Préavis réduit à un mois en location vide** : Lorsqu'il rndonne congé, le locataire d'un logement loué vide bénéficie rnsystématiquement d'un préavis réduit à un mois dès lors qu'il en fait larndemande, du seul fait que le logement soit situé dans une zone tendue, rnet quelle que soit la date de signature du contrat ;rnrn**Interdiction d'augmenter le loyer entre deux locataires** : rnLors d'une relocation, le loyer du nouveau contrat de location ne doit rnpas, sauf exceptions, excéder le dernier loyer appliqué au précédent rnlocataire ;rnrn**Taxe sur les logements vacants** : Le propriétaire peut être frappé par la [taxe annuelle sur les logements vacants](https://www.pap.fr/bailleur/ville-zone-tendue) si le logement est volontairement laissé vacant pendant au moins un an.rnrn<https://www.pap.fr/bailleur/ville-zone-tendue>

Par **Moujick**, le **30/04/2024 à 12:02**

Merci pour tout, à tous.