



LOGEMENT

FICHE TECHNIQUE

Mai 2012

La location-accession à la propriété immobilière

Dans cette période de crise de logement, nous sont posées nombre de questions sur les différents moyens de trouver un logement (HLM, location du parc privé, etc.), et récemment plusieurs consommateurs nous ont interpellés sur la location-accession à la propriété immobilière. Voici donc des informations sur ce type d'accès au logement.

La location-accession à la propriété immobilière est bâtie sur le modèle du crédit-bail

La location avec option d'achat est un procédé à l'origine souvent utilisé par les commerçants lorsqu'ils veulent notamment acheter de l'outillage ou du matériel de valeur mais qu'ils n'en ont pas les moyens (appelée aussi : *crédit-bail* ; *location avec promesse d'achat* ; *leasing*).

Définition de la location-accession à la propriété immobilière

C'est la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 qui définit la location-accession à la propriété immobilière. C'est un contrat par lequel un vendeur s'engage à transférer la propriété d'un bien immobilier à un accédant, lequel pendant ce temps jouit du logement à titre onéreux, contre un paiement fractionné du prix de vente et le versement d'une redevance. Le transfert de propriété a lieu lorsque l'accédant manifeste sa volonté en ce sens, (cette manifestation de volonté est couramment appelée « levée d'option ») par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce contrat est donc constitué de deux laps de temps :

- Le premier pendant lequel l'accédant n'est pas propriétaire du logement
- Le second est la levée d'option qui est le moment où il le devient.

Le paiement fractionné/en avance du prix et la redevance

Pendant la première période, où l'accédant n'est pas encore propriétaire, il jouit du bien et en retour il paie le vendeur à double titre :

Au titre de l'acquisition future : paiement « en avance » du prix

L'accédant peut payer le prix, directement ou indirectement, en partie avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts immobiliers. A noter que ce prix peut faire l'objet d'une révision mais qui ne peut porter que sur la fraction du prix restant due après chaque versement de la redevance.

Au titre d'une indemnisation du vendeur

Il s'agit de la possibilité pour l'accédant de jouir du logement et du droit personnel de celui-ci au transfert de propriété du bien

Le contrat de location-accession à la propriété immobilière est un acte authentique

L'article 4 de la loi n° 84-595 indique que le contrat de location-accession est un acte authentique et qu'il est publié au bureau des hypothèques.

Un délai pour lever l'option et une absence de maintien dans les lieux

Dans le contrat de location-accession est précisé le délai pendant lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété. A défaut de lever l'option dans ce délai, l'accédant n'aura plus la possibilité d'acquérir le bien et il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux.

Etat des lieux contradictoire

Un état des lieux contradictoire est établi entre les parties, lors de la remise des clés à l'accédant ou lors de la signature du contrat si l'accédant est déjà dans les lieux.

Si l'option n'est pas levée ou si le contrat est résilié de façon anticipée, un état des lieux de sortie doit être effectué lors de la restitution des clés au vendeur.

Les obligations de l'accédant

L'accédant est tenu des obligations principales suivantes :

- d'user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location-accession ;
- de s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant ;
- du paiement des charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts.

Attention, l'accédant, avant le transfert de propriété, ne peut permettre l'occupation à quelque titre que ce soit de l'immeuble objet du contrat sauf accord préalable et écrit du vendeur.

La répartition des frais et charges

Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble incombent à l'accédant. Toutefois, le vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

La résiliation anticipée du contrat de location-accession

Une résiliation anticipée de ce contrat est possible. Elle a pour conséquence naturelle l'absence de transfert de propriété du bien. L'accédant ne bénéficie d'aucun droit à maintien dans les lieux.

- **Si l'accédant ne répond pas à ses obligations légales et/ou contractuelles** et qu'il en découle la résiliation du contrat de location-accession, le vendeur peut obtenir une indemnité, qui est au maximum égale à 2 % du prix de l'immeuble objet du contrat. Si le transfert de propriété n'a pu avoir lieu au terme du délai convenu pour une autre cause, l'indemnité est au maximum fixée à 1 % du prix de l'immeuble.

- **Si le vendeur ne répond pas à ses obligations**, l'accédant est remboursé des sommes qu'il a versées, sommes qui correspondent à l'ensemble des redevances payées en avance sur le prix de l'immeuble. Il faut savoir que pour ce cas précis, la loi impose au vendeur une garantie afin d'assurer le paiement de ces sommes.

La levée d'option et l'obligation pour le vendeur de mettre en demeure l'accédant

Le vendeur doit mettre en demeure l'accédant, 3 mois avant le délai prévu pour la levée d'option, d'exercer la faculté dont il dispose de pouvoir acquérir la propriété de l'immeuble.

Le transfert de propriété de l'immeuble au terme du délai

Le transfert de propriété est également constaté par acte authentique, tout comme le contrat de location-accession dans un premier temps. L'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment du transfert de propriété.

Pour plus d'informations :

- contactez l'association Familles de France la plus proche (pour la trouver : 01.44.53.45.90)
- consultez la loi n° 84-595 régissant le contrat de location-accession à la propriété immobilière : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068850>