

LA LOCATION VENTE

Dans la plupart des cas en matière de transfert de propriété de biens immobiliers, nous employons la technique du contrat de vente immobilière pure et simple. Lors de la signature dudit acte il y a accord sur la chose et le prix, rencontre des volontés et transfert de propriété au profit de l'ACQUEREUR contre paiement du prix au VENDEUR.

Mais il arrive certaines fois que l'ACQUEREUR n'ait pas les fonds nécessaires pour régler ledit prix de vente ni par apport personnel ni par emprunt consenti par un établissement bancaire.

C'est pourquoi la question de la location-vente est soulevée parfois.

Tout d'abord la location-vente est un contrat de nature mixte combinant le bail et la vente, développé à partir du XIXe siècle.

Il rentre dans la catégorie des contrats de location financière.

Mais il existe trois sortes de contrats principaux ayant des similitudes entre eux mais étant bien distincts les uns des autres et c'est là où l'amalgame ne doit pas être fait et où le choix doit être bien réfléchi.

I- En effet, il existe tout d'abord la location-vente classique où le locataire d'un bien mobilier ou immobilier appartenant à autrui sera le bénéficiaire d'un transfert de propriété à l'issue d'une période de jouissance du bien comme locataire à titre onéreux.

Le transfert de propriété est prévu dès le commencement du contrat, les loyers acquittés étant en partie la contrepartie de la jouissance et pour l'autre partie une avance sur le prix final. Il faut donc bien veiller à la ventilation dans le contrat de location-vente, des mensualités versées par le locataire-acquéreur et indiquer la partie du versement correspondant à la jouissance et l'autre partie du versement correspondant à la partie du prix de vente.

L'intérêt étant bien entendu que lorsqu'on n'a pas d'apport personnel, on peut tout de même acquérir un bien et le payer par paiement fractionné.

Par contre, il faut bien faire attention dans le cadre de ce type de contrat de location-vente à ce que les loyers ne soient pas uniquement des acomptes sur la valeur vénale du bien immobilier, sinon ledit contrat risquerait de se refaire qualifier de vente et la requalification peut aboutir à l'annulation de l'opération.

En pratique il est donc conseillé de conclure une location « assortie » d'une promesse unilatérale de vente, ce que nous verrons ci-dessous, qui distingue clairement la part de la redevance correspondant à la jouissance du bien et celle correspondant au paiement de la totalité du prix de vente pour éviter une requalification du contrat en vente.

Au niveau fiscal, les loyers sont des charges déductibles mais pas les fractions du prix de vente d'un bien. La requalification par le fisc en vente permet donc la réintégration des loyers en bénéfiques.

En outre, tant que le prix n'est pas intégralement payé la propriété appartient toujours au bailleur-vendeur.

Ainsi en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du locataire, l'intérêt de la location-vente est aussi de faire échapper le bailleur au concours avec les autres créanciers du locataire.

Pour cela le bailleur doit revendiquer le bien par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'administrateur ou à défaut au débiteur (article R 624-13 c.com) dans un délai de trois mois suivant l'ouverture de la procédure collective si la résiliation est acquise avant le jugement d'ouverture ; si le contrat est en cours dans les trois mois de sa résiliation (article L624-9 C.com).

Cependant, il n'existe pas de réglementation spécifique régissant la location-vente contrairement à d'autres formes de locations financières bien encadrées telle que la location accession que nous verrons ci-dessous.

En conséquence, les règles applicables durant la durée du contrat de location-vente sont en principe à titre principal les règles du louage et à titre accessoire celles des promesses de vente. En fin de contrat lors du transfert automatique de la propriété par le paiement du dernier loyer la location-vente se transforme en vente pure et simple. Ce sont alors uniquement les règles de la vente qui ont vocation à s'appliquer à la situation des parties.

A la signature du contrat de location-vente, le délai de rétractation de l'article L 271-1 du CCH s'applique et il devra être notifié à l'acquéreur qui aura 7 jours de réflexion à compter du lendemain de la réception de la lettre recommandée.

Au dénouement du contrat il ne pèsera plus sur le vendeur que des obligations accessoires : garantie des vices cachés, garantie d'éviction et obligation de sécurité.

La finalité essentielle de ladite location-vente étant la réalisation d'une vente assortie d'un échelonnement du paiement du prix, échelonnement constitutif d'une option de crédit.

Le transfert de propriété se fait alors au paiement du dernier loyer sans avoir besoin de lever une quelconque option ou de régulariser un acte authentique, c'est automatique lors du paiement du dernier loyer, cela ayant bien été spécifié dans le contrat de location-vente régularisé en amont.

En outre, la location-vente est en principe opposable aux tiers mais il est vivement conseillé de soumettre la location-vente à la publicité foncière lorsqu'elle entraîne le transfert automatique de propriété en fin de contrat. Précision étant ici faite que lorsque le bail est d'une durée supérieure à douze ans, la publicité foncière est obligatoire (Décret 4 janvier 1955, art 28-1°).

Pour ce qui est de la résiliation, les contrats de location-vente contiennent presque toujours une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers par le locataire.

Selon les contrats aucune fraction des loyers versés n'est restituée, ou au contraire dans les contrats de location-vente immobilière, les locataires récupèrent une partie des loyers correspondant à la partie du prix de vente, mais peuvent abandonner à titre d'indemnité d'immobilisation, un acompte ou un dépôt de garantie remis lors de la conclusion de la convention. Cette liberté n'est pas réglementée lorsqu'il s'agit d'une location-vente soumise à la réglementation du crédit à la consommation.

En parallèle à la location-vente classique il y a également la possibilité d'opter pour un autre type de technique juridique comprenant alors deux contrats bien distincts l'un de l'autre mais qui se juxtaposent.

II- Dans ce cas il s'agit d'un contrat de bail assorti d'une promesse de vente, l'acquisition du bien étant une simple faculté qui s'offre au locataire à l'issue de la période de location.

Ainsi, durant le contrat de bail, le locataire ne paie qu'un loyer correspondant à la jouissance du bien et ce n'est qu'à la fin de cette période de jouissance locative qu'il dispose d'une option véritable à lever.

Il y a donc deux temps sur le plan juridique bien distincts, savoir :

- la période de jouissance de la chose où c'est la réglementation du bail qui s'applique,
- puis le transfert de propriété où ce sont les règles du contrat de vente qui sont applicables.
- Le prix de vente ne tient donc pas compte des loyers versés, lesquels correspondent seulement à la jouissance de l'immeuble comme déjà dit ci-dessus.

Chaque contrat reste soumis à son régime juridique propre.

Une fois les contrats signés, la promesse doit être enregistrée dans les 10 jours de l'acceptation.

A l'issue du contrat de location si le locataire ne lève pas l'option, dans ce cas les parties aménagent en principe librement les conséquences du défaut de levée de l'option. Bien évidemment aucune fraction des loyers versés n'est restituée.

III- Enfin, avec la loi du 12 Juillet 1984 est née la location-accession qui permet le financement de l'acquisition d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en construction.

Nous avons tendance à confondre la location-accession avec les autres types de contrats susvisés mais elle contient certaines subtilités permettant de la distinguer et pour laquelle une réglementation bien particulière d'ordre public s'applique.

Quatre critères pour être soumis à ce contrat :

- 1- obligation du vendeur de transférer la propriété à l'accédant,
- 2- paiement fractionné ou différé du prix de vente
- 3- période de jouissance préalable et à titre onéreux du bien comportant le paiement d'une redevance jusqu'à la levée de l'option par l'accédant correspondant à un loyer plus une contrepartie due à l'immobilisation du bien pendant cette période.
- 4- nécessité d'une nouvelle manifestation de volonté de l'accédant pour que le contrat se réalise.

Les trois premiers critères se retrouvent en location-vente, le quatrième critère fait défaut quand la location-vente prévoit le transfert automatique de la propriété à la fin de la période de location avec le paiement du dernier loyer sans aucune option de la part du locataire ou bien aussi dans le cas d'une location assortie d'une promesse synallagmatique de vente.

Si les quatre critères sont réunis c'est obligatoirement le régime de la location-accession qui s'applique au contrat de location financière, il s'agit du secteur protégé du logement avec une réglementation impérative.

Le but étant de protéger l'accédant à la propriété.

La location-accession est définie par l'article 1 de la loi du 12/07/84 :

« Le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté...après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de la levée d'option. »

Similitudes avec location-vente :

- il s'agit de rapports bipartites et non triangulaires, pas d'intervention de l'établissement bancaire ;
 - à une période de jouissance suit la faculté de lever l'option, par contre ici la loi écarte la technique du louage et la remplace par un droit d'occupation (article 5 L 12/07/84). Le droit d'occupation du logement devant être équivalent à un loyer « normal » et la partie d'épargne devant être suffisante pour que la vente ultérieure soit possible. Au même titre qu'un loyer classique, la redevance pourra être soumise à une variation axée sur celle de l'indice INSEE du coût de la construction ou à l'indice de références des loyers.
- La location-accession est un contrat sui generis.

Dans le contrat de location-accession doit figurer la date d'entrée dans les lieux, la durée de la période locative ainsi qu'un état des lieux.

Ce qui la distingue de la location-vente :

- Le droit d'occupation et la promesse de vente ne sont pas indissociables dans ce contrat ;
 - La redevance est la contrepartie du droit à la jouissance du logement par l'accédant et de son droit personnel au transfert de propriété ;
 - Le paiement du prix peut être fractionné ou différé.
- Dans le second cas la redevance ne correspond donc qu'à la contrepartie de la jouissance du bien alors que dans la location-vente les loyers tiennent toujours compte au moins pour partie du prix de vente du bien loué.

En outre, quand le paiement est fractionné, la partie de la redevance qui y correspond doit être restituée à l'accédant si celui-ci ne lève pas l'option (article 10 L 10/07/84), alors que dans la location-vente le locataire ne récupère aucune fraction du loyer.

La location-accession contrairement à la location-vente fait donc prendre un risque financier important à la personne qui y recourt qui ne pourra conserver que ce qui correspond à la jouissance du bien si l'accédant ne lève pas l'option en fin de contrat.

Tout au plus il peut conserver une indemnité égale de 1% à 3% du prix de vente initial, et pour une rupture du vendeur elles sont de 3%, article 11 L 12/07/84, sous réserve que la non réalisation de la vente ne soit pas due à la non obtention d'un emprunt émis en condition suspensive ou à la non acceptation de la réévaluation du bien due à des travaux.

C'est avant tout la protection de l'accédant à la propriété qui est visée.

Il est donc préférable dans la mesure du possible d'avoir recours à la location-vente ou à la location avec promesse de vente.

Pour promesse de vente : En matière de crédit immobilier, l'article L 312-26 du code de la consommation implique uniquement au bailleur d'indiquer dans l'offre préalable le coût du défaut de levée d'option. Le législateur permet donc implicitement au bailleur de fixer comme il l'entend le coût de la non réalisation de la vente. Celui-ci peut prévoir de conserver l'acompte et tous les loyers sauf à démontrer qu'il s'agit d'une clause abusive.