



[Tél. 01 40 56 33 33](tel:0140563333) du lundi au samedi de 9h à 18h

<http://www.pap.fr/conseils/achat-vente/acheter-autrement/a3280/la-location-accession>

La location-accession

Quels sont les biens concernés ?

Le contrat de location-accession peut porter tant sur des immeubles à usage d'habitation que sur des immeubles à usage professionnel et d'habitation. L'immeuble, quant à, lui peut être achevé ou en construction à la date de signature du contrat.

Comment conclure un contrat de location-accession?

L'opération se décompose en **deux contrats distincts** : un contrat de location-accession et un contrat de vente définitif. Le recours à un notaire est obligatoire.

Le contrat préliminaire: une étape facultative

Comme pour une vente classique, la signature du contrat peut être précédée d'un contrat préliminaire dans lequel le vendeur s'engage à réserver le bien. En contrepartie le futur accédant verse une certaine somme d'argent pour arrêter la transaction. Ce dépôt ne peut excéder 5% du montant du prix de l'immeuble.

Le contrat de location-accession

Ce contrat est obligatoirement signé devant notaire et doit être publié au bureau des hypothèques. Le contrat de location-accession doit indiquer obligatoirement le bien objet dudit contrat, le prix de vente du bien et ses modalités de paiement (prêts), la date d'entrée en jouissance, le montant de la redevance, sa ventilation (loyer/épargne), les garanties, les charges incombant à l'accédant etc...

Les conditions financières

Le « locataire-accédant » verse **une redevance** dont les parties fixent le montant. En pratique, cette redevance est déterminée en tenant compte des capacités financières de l'accédant.

Il faut savoir que la redevance se décompose en deux parties. Une partie est due en **compensation** de la jouissance du logement. Il s'agit en fait d'un loyer. L'autre partie constitue une **épargne**, qui à l'échéance du contrat, s'impute sur le prix de l'immeuble.

Si le contrat de location-accession est résilié ou si l'option n'est pas levée à la fin du contrat, les sommes versées au titre de l'épargne doivent être restituées à l'occupant dans un délai maximal de trois mois à compter de son départ

Les obligations des parties pendant la durée du contrat

Les obligations du locataire-accédant

Il est tenu d'entretenir le logement et d'y faire les travaux de réparations courantes nécessaires. (Seules les grosses réparations restent à la charge du vendeur). Le locataire-accédant est considéré dès la signature du contrat comme un véritable propriétaire vis à vis de la copropriété. En conséquence, il est autorisé à participer aux assemblées générales et à prendre part aux votes.

Il est donc redevable de toutes les charges d'entretien et de réparation de l'immeuble (y compris celles des services collectifs et éléments d'équipements communs) à proportion de sa quote-part.

Il est aussi vis à vis du fisc considéré comme propriétaire. C'est à lui qu'incombe le paiement de la taxe foncière à compter de la date d'occupation.

Les obligations du vendeur

La signature du contrat empêche le vendeur de disposer librement de son logement. Le bien est réservé au locataire-accédant jusqu'à la date prévue pour la levée d'option. Pendant la durée du contrat, le vendeur reste garant du paiement des charges vis à vis de la copropriété et le [syndic](#) peut se retourner contre lui en cas de défaillance du locataire-accédant.

Notez toutefois que le non-paiement des charges par le locataire-accédant peut entraîner la résiliation du contrat. A ce titre, l'article 11 de la loi du 12 juillet 1984, met à charge du locataire-accédant une indemnité représentant 2% du prix de vente en cas de résiliation du contrat pour inexécution de ses obligations.

La levée de l'option

Trois mois avant l'échéance du contrat, le vendeur doit mettre en demeure le locataire-accédant de lever l'option et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ce courrier doit rappeler à l'accédant qu'il peut ou non acheter. Il joint à cette occasion un état de la situation hypothécaire du bien. Il indique également le montant des sommes restant dues.

Si le contrat le prévoit, la levée de l'option peut avoir lieu plus tôt.

Le locataire-accédant lève l'option

Si le locataire-accédant lève l'option, un acte notarié doit être conclu. Si le contrat de location-accession prévoit que le prix sera payé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention de ces prêts. En conséquence, si les prêts ne sont pas accordés, aucune indemnité n'est due ni à l'un ni à l'autre.

Le locataire renonce à acheter

Le locataire-accédant peut décider sans motifs de résilier son engagement. La loi de 1984 a prévu dans ce cas que le vendeur peut prétendre à une indemnité qui correspond à 1% du prix de vente.

La loi n'accorde aucun droit de rester dans les lieux. Le locataire-accédant doit donc quitter les lieux et les rendre en bon état.

Le vendeur est responsable de la résiliation du contrat

De son côté, si le vendeur décide de ne plus vendre, il doit verser au locataire-accédant une indemnité égale à 3% du prix de vente.

Le remboursement des sommes perçues

Si le transfert de propriété n'a pas lieu, le vendeur doit rembourser toutes les sommes qu'il a reçues au titre de l'épargne. En revanche, il conserve la partie de la redevance correspondant au loyer.

Les sommes correspondant au loyer sont à déclarer par le vendeur au titre des revenus fonciers, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les frais de la location-accession

L'enregistrement du contrat de location-accession est à charge du locataire-accédant (article 680 du CGI). A cette somme, s'ajoutent les émoluments du notaire et le montant des frais divers liés aux différentes formalités.

Quant à l'acte qui constate le transfert de propriété (acte définitif), il engendre les mêmes frais que dans une vente classique. Et si l'immeuble en VEFA est inachevé ou achevé depuis moins de cinq ans et n'a jamais fait l'objet d'une cession, c'est le régime de la TVA immobilière qui est applicable. Dans ce cas, le locataire-accédant bénéficie des « frais de notaire » dits réduits.

En revanche, lorsque l'immeuble objet du contrat est sorti du champ d'application de la TVA, la vente est soumise à la taxe de publicité foncière de droit commun (5,09%).

Quand demander une location-accession?

Proposer une location-accession est opportun lorsque vous ne voulez pas rater l'occasion d'acheter le bien qui vous correspond alors même que votre apport personnel est encore insuffisant, que vos droits à prêt de votre PEL seront ouverts que dans un an, ou tout simplement que vous n'avez pas encore vendu votre bien.