

☞ L'accédant ne lève pas l'option = non transfert de propriété = renonciation à l'achat

Le vendeur a l'obligation de restituer dans les trois mois du départ de l'occupant, les seules fractions de la redevance correspondant au prix.

L'accédant peut être tenu au paiement d'une indemnité (1% maximum du prix de l'immeuble) et ne bénéficie pas, en principe, d'un droit au maintien dans les lieux.

Remarque : particularités en matière de copropriété non abordées dans ce document.

Remarque : le non transfert de propriété peut être la conséquence d'une résiliation pour cause d'inexécution par l'une des parties de ses obligations (sanctions et indemnités particulières).

Le PSLA : décret et arrêté du 26/03/2004 ; circulaire du 26/05/2004 ; art. 9 de la loi du 09/08/2004 ; art. 102 de la loi de cohésion sociale du 18/01/2005.

Les pouvoirs publics ont mis en place un nouveau prêt pour favoriser ce mode d'accès à la propriété au profit de personnes à revenus modestes (plafonds du nouveau prêt à taux zéro).

Il s'agit du **PSLA** (prêt social de location-accession). Ce prêt conventionné permet à des opérateurs de financer des projets de location-accession en neuf, qu'il s'agisse de construction ou d'acquisition après obtention d'un agrément du Préfet du département et signature d'une convention avec l'Etat.

Les immeubles visés doivent faire l'objet d'un contrat de location-accession et être occupés à titre de résidence principale.

AVANTAGES OPERATEURS :

- exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- TVA à taux réduit (5,5%)

AVANTAGES ACCEDANT :

- APL (barèmes de l'aide personnalisée accession)
- possibilité de transfert du prêt à la levée de l'option pour le montant du capital restant dû
- garantie de relogement (3 offres lui sont proposées dès lors que ses revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources du PLUS) et de rachat sous conditions
- aucune indemnité n'est exigée lorsque le transfert de

propriété n'a pas lieu du fait de l'accédant pour une raison autre que l'inexécution de ses obligations

- pas de date butoir d'appréciation de la situation de l'accédant pour l'octroi des prêts

⇒ non cumul avec le prêt à taux zéro

MISE EN ŒUVRE :

La partie de la redevance mensuelle correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement ne doit pas excéder les plafonds suivants (par m² de surface utile, par mois) (art. R. 331-76-5-1 du CCH) :

Zone B : 7,64 €
Zone C : 7,09 €

Ces plafonds sont révisés chaque année au 1^{er} juillet dans la limite de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) apprécié entre la valeur du 4^{me} trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celle du 4^{me} trimestre de l'année précédente (N-1).

Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond (par m² de surface utile) (art. R. 331-76-5-1 du CCH) :

Zone B : 2 111 €
Zone C : 1 867 €

Ce plafond est révisé chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction, appréciée entre la valeur du 2^e trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

Zone B

Angoulême, Fléac, Gond-Pontouvre, La Couronne, Linars, L'Isle d'Espagnac, Magnac-sur-Touvre, Mornac, Nersac, Puymoyen, Ruelle-sur-Touvre, Saint-Michel, Saint-Yrieix-sur-Charente, Soyaux, Touvre, Trois-Palis.

Zone C

Reste du territoire charentais

Le prix de vente non révisable est minoré chaque année de 1,5 %.

Le vendeur dispose de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés pour financer le transfert de propriété.

La charge totale mensuelle de remboursement ne doit pas dépasser, au moment de la levée de l'option, la redevance versée le mois précédant le transfert de propriété.

ADIL 16

LA LOCATION ACCESSION



ACCESSION

ADIL 16

67, boulevard Besson Bey - 16000 ANGOULEME

☎ 05 45 93 94 95 - ☎ 05 45 93 94 96

E-mail : adil.16@wanadoo.fr - internet : adil.org/16/

...Conseils gratuits...

Quelles caractéristiques ?

- un engagement unilatéral de vente,
- une option d'achat,
- une période de jouissance à titre onéreux,
- une redevance contrepartie du droit à jouissance et au transfert de propriété du bien,
- un prix de vente réglé de manière fractionnée ou différée.

Quels immeubles ?

- immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et habitation,
- neufs ou anciens,
- achevés ou en cours de construction,
- collectifs ou maisons individuelles,
- en secteur groupé ou diffus.

Quels vendeurs ?

- personnes physiques,
- personnes morales (constructeurs privés ou publics, organismes HLM...).

La loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 a institué **la location-accession à la propriété immobilière**.

Il s'agit d'un contrat passé entre un vendeur d'immeuble et une personne (l'accédant) qui désire avoir la faculté, après une période de jouissance à titre onéreux, d'acquérir la propriété du bien.

L'avant-contrat

Facultatif, il peut précéder la conclusion du contrat de location-accession et être assorti d'un dépôt de garantie de 5 % maximum du prix de l'immeuble.

Le délai de rétractation de sept jours s'applique (article L. 271-1 du CCH).

Un projet détaillé du contrat de location-accession doit être notifié par le vendeur à l'acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois minimum avant la date de sa signature.

Le contrat de location-accession

Forme :

Le contrat doit revêtir la forme authentique et être publié à la conservation des hypothèques.

Le délai de réflexion de sept jours lui est applicable en l'absence d'avant-contrat.

Tout versement d'argent avant la signature du contrat est interdit.

(soumis au droit fixe de 125 €(art. 680 du CGI)).

Contenu :

⇒ la description de l'immeuble ou partie d'immeuble (consistance, caractéristiques techniques...),

⇒ les modalités financières de l'opération :

- le prix de vente (mode de paiement, révision, faculté de payer le prix en tout ou partie par anticipation)
- l'intention de recourir à un ou plusieurs prêts(s)
- la redevance (montant, périodicité, révision selon la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, modalités d'imputation sur le prix de vente avec calcul de la quote-part correspondant à la jouissance et celle correspondant au paiement anticipé du prix.
- les indemnités dues au vendeur en cas de résolution fautive ou de non achat

⇒ la date d'entrée en jouissance, le délai pour acquérir et les conditions de résiliation anticipée du contrat,

⇒ les obligations des parties et notamment la nature de la garantie de remboursement du vendeur,

⇒ l'absence de droit au maintien dans les lieux en cas de résolution ou non levée de l'option,

⇒ le délai de livraison le cas échéant,

⇒ dans le cas d'une VEFA (article 1601-3 du Code civil),

la garantie d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des sommes versées en cas de non conclusion de l'opération,

⇒ les références des contrats d'assurances (articles L. 241-1 et L. 242-2 du Code des assurances).

Exécution :

1. Période de jouissance :

Le vendeur doit notamment assurer à l'accédant la jouissance des lieux et les grosses réparations. Il conserve en contrepartie le droit de propriété du bien et perçoit une redevance.

Remarque : dans le cas d'un immeuble en cours de construction, seule la fraction de la redevance correspondant au paiement du prix est due.

L'accédant doit occuper l'immeuble, s'assurer pour les risques dont il doit répondre et supporter les charges prévues au contrat (contributions, taxes, impôts). Il répond des réparations et des dépenses d'entretien courant et s'acquitte de la redevance.

Il a aussi la faculté de céder ses droits en totalité à un tiers par acte authentique.

2. Option

A l'issue de la période de jouissance, l'accédant doit faire un choix.

Le vendeur le met en demeure d'exercer son option par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant le terme prévu.

☞ **L'accédant lève l'option = transfert de propriété = acte authentique = vente classique**

L'acquéreur s'acquitte du solde du prix de vente avec recourt éventuel à l'emprunt. Dans cette dernière hypothèse, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive d'obtention du ou des prêts qui assure (ent) le financement de l'opération.

Si le transfert de propriété a lieu plus de 5 ans après l'achèvement, il est soumis aux droits de mutation à titre onéreux. S'il intervient moins de 5 ans après l'achèvement, il est soumis à la TVA et à la taxe de publicité foncière.