La location-accession

Publié le 25/02/2019



Quelles sont les modalités de la location-accession ?

La location-accession (ou location-vente) est réglementée par la loi du 12 juillet 1984.

Qu’est-ce que la location-accession ?

Le vendeur d’un bien immobilier s’engage envers un accédant (acheteur) à lui transférer la propriété de son bien après une période de jouissance et moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d’une redevance jusqu’à la date de levée d’option.

Elle peut porter sur un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, collectif ou individuel, achevé ou en cours de construction, neuf ou ancien.

C’est donc une opération de vente, qui se décompose en deux temps :

- une période de jouissance onéreuse, puis
- une vente classique, sous réserve que l’accédant décide d’acheter au terme de la période de jouissance.

1ère étape : une période de jouissance

L’accédant et le vendeur doivent conclure un contrat de location-accession, qui doit obligatoirement faire l’objet d’un acte authentique et d’une publication au service de publicité foncière.

Il doit prévoir :

- la description de l’immeuble,
- le prix de vente du bien et les modalités de paiement,
- l’intention de l’accédant d’avoir recours à un prêt lors de la levée d’option,
- la date d’entrée en jouissance,
- le délai dans lequel l’accédant devra exercer la faculté d’acheter : les parties fixent librement la durée de la période de jouissance.
- le montant de la redevance : elle se décompose en deux parties, une fraction locative ayant pour objet de compenser l’occupation du bien, et une fraction acquisitive qui correspond au paiement anticipé du prix de vente, et qui sera restituée en l’absence de levée d’option de l’accédant.
- les modalités d’imputation de la redevance sur le prix de vente
- les charges incombant à l’accédant : la loi prévoit que l’entretien et les réparations de l’immeuble incombent à l’accédant dès la date d’entrée en jouissance. Le vendeur est quant à lui tenu de s’acquitter du paiement des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment. Les parties peuvent cependant prévoir une répartition différente dans le contrat de location-accession.
-

Un état des lieux doit également être dressé entre les parties. Si la vente ne se réalise pas au terme de la période de jouissance, l’état des lieux de sortie est également obligatoire.

2ème étape : l’exercice de l’option par l’accédant

Trois mois avant l'échéance du contrat de location-accession, **le vendeur doit mettre en demeure le locataire-accédant de lever l'option et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception** : l’accédant doit décider si il achète ou non.

Il indique à l’accédant à cette occasion l’état des inscriptions hypothécaires sur le bien.

Dans quel cas la vente est-elle formée ?

- l’accédant lève l’option : la vente doit alors être constatée par acte authentique. On l’déduit du prix de vente le capital constitué par la fraction acquisitive de la redevance versée pendant la période de jouissance.

Dans l’hypothèse où le contrat de location-accession prévoyait le recours à un prêt pour le règlement du prix de vente, le transfert de propriété sera subordonné à son obtention par l’acheteur.

Dans quel cas la vente échoue ?

- si la vente échoue du fait de l’accédant pour une autre raison que l’inexécution de ses obligations (refus de passer la vente par exemple) : le vendeur est tenu de restituer à l’accédant l’épargne destinée à s’imputer sur le prix de vente dans un délai de 3 mois à compter du départ de l’occupant. Le vendeur peut cependant obtenir une indemnité d’un montant de 1 % du prix de vente.
- si le contrat est résilié pour inexécution par l’accédant de ses obligations : le vendeur peut obtenir une indemnité qui ne peut excéder 2 % du prix de vente.
- si le contrat est résilié pour inexécution par le vendeur de ses obligations, l’accédant peut obtenir une indemnité qui ne peut excéder 3 % du prix de vente.

Quels sont les avantages ? A qui s’adresse cette vente ?

Principalement, **la location-accession permet de devenir propriétaire, sans avoir à obtenir un prêt immobilier.** Il peut être intéressant quand l’accédant ne dispose pas de l’apport nécessaire.

Quelle est la fiscalité applicable à la location-accession ?

Le propriétaire-vendeur est imposable sur la fraction « locative « de la redevance, en tant que revenus fonciers.

L’accédant est redevable de la taxe foncière, sauf mention contraire dans le contrat de location-accession.