

24 février 2020

Location-accession, quésaco ?

La loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définit la location-accession (ou Location avec Option d'achat/LOA) comme étant une démarche permettant à des locataires d'acheter un logement à la suite d'une période de location.

➤ Les modalités de mise en place

Contrairement à une location classique, le contrat de location-accession devra passer par la rédaction d'un acte notarié entre le propriétaire du bien et le ou les locataires futurs acquéreurs.

Cet acte sera publié, comme tout acte d'acquisition, au fichier immobilier et permettra l'organisation des deux phases de l'opération.

Il définira le prix du logement mais aussi les indemnités à payer et les modalités concernant la durée.

➤ Les phases du contrat

○ La période de jouissance :

Durant cette période, les futurs acquéreurs ne seront pas considérés comme des locataires mais comme des accédants (statut intermédiaire entre la location et l'accession à la propriété).

Ils seront tout de même redevables tous les mois d'une somme qui sera composée d'une part afférente à la jouissance du logement (correspondant à une indemnité d'occupation, et traitée fiscalement comme un loyer pour le propriétaire) et d'une part afférente à l'acquisition immobilière.

Cette dernière pourra être restituée en cas d'absence de levée de l'option d'achat au terme de la durée contractuelle ou en cas de résiliation dudit contrat.

Attention : La jouissance locative à titre gratuit est interdite.

○ L'exercice de l'option :

A la suite de la période de jouissance (ou durant la période si cette possibilité est inscrite dans le contrat), les accédants devront faire un choix entre procéder à l'acquisition du bien immobilier ou renoncer.

Le prix d'acquisition sera celui de la valeur du bien déduit de la part déjà payée durant la période de jouissance. En cas de non-exercice de l'option, les accédants pourront redevenir locataires seulement si le propriétaire leur en laisse la possibilité.

24 février 2020

➤ Les obligations de chacun

L'accédant, étant considéré comme le futur acquéreur, il sera redevable de la taxe foncière et des charges d'entretien de l'habitation.

Le propriétaire vendeur sera quant à lui tenu des grosses réparations touchant l'immeuble à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien.

(Article 606 du code civil : Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.)

➤ Pour qui ?

La location-accession concerne la plupart du temps des acquéreurs achetant un logement neuf et disposant d'un revenu fiscal de référence n'excédant par un certain niveau.

Elle pourra aussi être envisagée dans un environnement familial.

En effet, cette opération pourrait être perçue comme une aide des parents à l'un de leurs enfants, à charge pour lui de respecter le contrat de location-accession.

Dans un cercle familial où la transmission n'est pas encore envisagée et où le respect de l'équité entre chaque enfant est souhaité, ce type de contrat pourra être étudié.

CONSEIL FINANCIERE CONSEIL :

Dispositif méconnu ou catégorisé « social », la location-accession pourrait constituer une solution dans une optique d'aide à l'un de vos enfants, sans pour autant enclencher la transmission du patrimoine.

Comme tout dispositif, il conviendra donc de veiller au strict respect des conditions afin de bénéficier des avantages associés.