Qu’est-ce que le contrat de location accession ?

Description

Le contrat de location-accession est un dispositif mis en place pour faciliter l’accès à la propriété. Il permet à un locataire de commencer à acheter un logement tout en y vivant.

Le contrat de location accession est soumis à des règles spécifiques. Retrouvez les grandes phases du contrat de location-accession et ses caractéristiques dans cet article.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n’est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !
Modèle de bail

Qu’est-ce qu’un contrat de location-accession ?

Les contrats de location-accession ont été créés afin de faciliter l’accession à la propriété des particuliers. En effet, ils permettent aux propriétaires d’acheter un logement dans lequel ils ont préalablement vécu en faisant une location sur une période définie.

Le contrat de location-accession peut concerner différents types de biens. Parmi eux, on retrouve, entre autres :

- Les immeubles à usage professionnel
- Les immeubles à usage d’habitation
- Les immeubles à usage mixte
- Les logements collectifs
- Les logements individuels
- Les logements anciens
- Les logements neufs
- Les logements existants
- Les logements en cours de construction

Le contrat de location accession concerne la plupart des types de logements, qu’ils

© 2023 LEGALPLACE SAS

soient utilisés à titre professionnel ou privé, qu'ils nécessitent des travaux ou soient déjà prêts à l'emploi, ou qu'ils respectent des normes relatives aux nouveaux logements ou fassent partie des anciens bâtiments. Le contrat de location accession est connu pour sa grande étendue d'application.

Pendant longtemps, les contrats de location accession était monnaie courante dans le domaine des habitats à loyers modérés (HLM)

A quoi sert le contrat de location accession ?

L'achat d'un bien immobilier n'est parfois pas une chose facile. Afin d'encourager la propriété immobilière, le contrat de location accession permet de faire une entrée plus facile dans l'investissement d'un premier logement.

Modèle et contenu d'un contrat de location accession

Avant la rédaction du contrat de location-accession, il est possible de générer un contrat préliminaire pendant lequel le propriétaire réservera son logement. Le futur locataire accédant doit alors verser une certaine somme d'argent en guise de dépôt de garantie. Cette dernière ne fait pas nécessairement l'objet d'un acte notarié et ne peut dépasser 5% du prix du logement.

Comme tout contrat immobilier, le contrat de location-accession doit répondre à des normes particulières. Parmi elles, on trouve notamment :

- la description du logement, caractéristiques techniques comprises
- son prix de vente ainsi que ses modalités de paiement
- l'éventuel recours à un prêt de paiement
- la date d'entrée dans le logement et le délai pendant lequel le locataire peut en faire l'acquisition
- la montant des loyers, leurs modalités de versement et leurs actions sur le prix
- les charges locatives
- les assurances en vigueur
- la garantie de remboursement ou d'achèvement
- les conditions de résiliation anticipée du contrat
- l'absence de maintien de plein droit dans les lieux

La garantie de remboursement ou d'achèvement du contrat de location-accession doit

© 2023 LEGALPLACE SAS

également contenir les modalités de calcul des indemnités prévues en cas résiliation de la procédure. Si le transfert de la propriété n'a pas lieu, les sommes à restituer au propriétaire doivent être convenues dans le contrat de location-accession.

De même, si le locataire décide de ne pas acheter le logement au terme de son contrat de location accession, une clause impute généralement l'impossibilité de continuer à l'occuper.

Pour faire sa demande de contrat de location-accession il est indispensable de passer par un acte notarié. D'autres formalités peuvent engendrer certains frais.

Quelles aides pour faire un contrat de location-accession ?

Les personnes désirant s'engager dans un contrat de location-accession peuvent opter pour un PSLA (Prêt Social Location Accession). Si ce dernier était à l'origine favorisé pour les HLM, il est désormais possible de l'utiliser en tant que particulier.

Afin de pouvoir demander un PSLA, il est nécessaire de respecter certaines caractéristiques d'usage. Ainsi, on demandera aux locataires :

- D'avoir des revenus minimums
- D'occuper le logement en contrat de location-accession à titre de résidence principale

Les avantages du PSLA se comprennent dans ses aménagements fiscaux. En effet, on y retrouve des plus-values comme :

- Une TVA à 5,5% pour le propriétaire
- Une TVA à 5,5% pour le locataire en cas d'option d'achat dans les cinq ans suivant son prêt
- Une taxe foncière exonérée les 15 premières années suivant les travaux

Les grandes phases du contrat de location-accession

© 2023 LEGALPLACE SAS

Le contrat de location accession se déroule en deux grandes phases :

Celle où le locataire habite dans le logement, également appelée période de jouissance. Celle où le locataire peut décider d'acheter le logement en question, également appelée exercice de l'option

La période de jouissance du contrat de location accession

Durant la période de jouissance du contrat de location-accession, le locataire paye l'équivalent d'un loyer. Ce dernier comprend deux parties. La première correspond à une indemnité remboursable en cas de non achat du logement au terme de la période de jouissance. La deuxième est une fraction locative définitivement donnée au propriétaire.

Le locataire a des devoirs pendant la phase de jouissance de son contrat de location-accession :

- Avoir une assurance habitation valide
- Être responsable en cas de dégradation
- Payer les charges, taxes foncières, taxes d'habitation et impôts
- Réparer et entretenir le logement

Juridiquement, le locataire d'un logement en contrat de location-accession est considéré comme un copropriétaire, ce qui lui doit d'exercer des obligations sur ce dernier.

Une fois la période de jouissance signée, le propriétaire n'est plus libre de disposer de son logement comme il l'entend. Ce dernier est à la charge du locataire jusqu'à la fin de la période de jouissance du contrat de location-accession et le début de la prise d'option. Néanmoins, le propriétaire doit continuer à payer les charges de copropriété soumis à la loi Alur et veiller à ce que l'actuel locataire soit en bons termes avec le syndic.

À savoir : le locataire a également la possibilité de faire valoir ses droits auprès du syndic.

La période d'exercice de l'option du contrat de location-accession

Une des caractéristiques de l'option du contrat de location-accession réside dans le fait que cette dernière peut être exercée à tout moment. Il n'est pas nécessaire

© 2023 LEGALPLACE SAS

d’attendre une date butoir pour décider d’acheter le bien. L’exercice de l’option peut se faire au cours de la période de jouissance.

Si trois mois avant la fin de la période de jouissance du contrat de location accession la demande d’achat n’est pas effectuée, le propriétaire a la possibilité d’envoyer une lettre de mise en demeure afin de demander une décision définitive sur l’exercice de l’option.

Deux choix s’offrent alors au locataire :

Accepter l’option d’un contrat de location-accession :

Pour accepter une option d’un contrat de location-accession, il est indispensable de procéder à certaines démarches. Parmi elles :

- Procéder à l’achat définitif en transmettant le solde manquant au propriétaire
- Effectuer un acte de vente authentique par l’intermédiaire d’un notaire
- Payer la TVA et la taxe de publicité foncière en cas d’achat cinq ans avant l’achèvement
- Payer les droits de mutation en cas d’achat plus de cinq ans après l’achèvement

Renoncer à l’option d’un contrat de location-accession :

- Si le locataire renonce à acheter le bien à la fin de sa période de jouissance, il lui est impossible de rester dans le lieu.
- Le propriétaire aura pour obligation de reverser les sommes versées équivalentes à l’indemnité payée par le locataire.

© 2023 LEGALPLACE SAS