

N° 28

# SÉNAT

PREMIERE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 20 octobre 1983.

## PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*définissant la location-accession à la propriété immobilière.*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyée à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

---

*L'Assemblée nationale a adopté, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :*

---

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7<sup>e</sup> législ.) : 1382, 1619 et in-8° 456.

---

Logement. — Aides et prêts — Cautionnement — Contrats de location-accession — Copropriété — Créances et dettes — Gages et hypothèques — Location-accession à la propriété immobilière — Professions et activités immobilières — Propriété — Redevances — Ventes.

## CHAPITRE PREMIER

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

*(Intitulé nouveau.)*

#### Article premier.

Est qualifié de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi, le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée dans les formes fixées par décret en Conseil d'Etat et après un période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien.

#### Article premier *bis* (nouveau).

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeu-

bles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés à la date de la signature de la convention. Elles ne s'appliquent pas aux contrats prévus par les titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.

Article premier *ter* (nouveau).

Le contrat de location-accession peut être précédé d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué par l'accédant à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à l'accédant un immeuble ou une partie d'immeuble.

Ce contrat doit comporter les indications essentielles prévues aux articles 3 à 6 et l'indication que les fonds déposés en garantie seront, à la signature du contrat, restitués à l'accédant ou imputés sur les premières redevances. Faute d'indication dans le contrat préliminaire, les fonds sont restitués à l'accédant.

Les fonds déposés en garantie ne peuvent excéder 2 % du montant du prix de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Ils sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de location-accession. Ils sont restitués sans frais à l'accédant si le contrat n'est pas conclu au plus tard trois mois après la signature du contrat préliminaire ou dans les deux mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

Est nulle toute autre promesse de location-accession.

**Art. 2.**

Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques.

Le contrat de location-accession est réputé emporter restriction au droit de disposer au sens et pour l'application de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

**CHAPITRE II**

**CONTENU DU CONTRAT  
DE LOCATION-ACCESSION**

**Art. 3.**

Le contrat de location-accession doit mentionner :

— la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat, dans les conditions fixées par les deuxième et quatrième alinéas de l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation ;

— le prix de vente du bien et, si ce prix est révisable, les modalités de sa révision. Cette révision ne porte que sur la fraction du prix restant dû après chaque

versement de la redevance ; elle doit être au plus égale à la variation de l'indice prévu à l'article 58 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, entre celui publié au jour de la signature du contrat et celui publié au jour de la levée de l'option ;

— les modalités de paiement du prix et la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie de ce prix ;

— la date d'entrée en jouissance ;

— le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ;

— la nature de la garantie de remboursement prévue à l'article 14 et, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du garant ;

— les catégories de charges incombant à l'accédant.

#### Art. 4.

Le contrat fixe le montant de la redevance mise à la charge de l'accédant, sa périodicité et, si elle est révisable, les modalités de sa révision. Cette révision ne peut excéder la variation de l'indice prévu à l'article 58 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982 précitée, entre celui publié au jour de la signature du contrat et celui publié au jour du versement de la redevance.

A peine de nullité, le contrat indique les modalités d'imputation de la redevance sur le prix. Cette nullité ne peut être demandée que par l'accédant, dans un délai d'un an à compter de la signature du contrat.

**Art. 5.**

..... **Supprimé** .....

**Art. 6.**

**Le contrat fixe également :**

— les modalités de calcul de la fraction de la redevance qui sera restituée à l'accédant en application de l'article 14 si le transfert de propriété ne s'opère pas au terme convenu ;

— les modalités de calcul de l'indemnité due dans cette hypothèse au vendeur dans les limites fixées par l'article 26.

**Art. 7 et 8.**

..... **Supprimés** .....

**Art. 9.**

**Il indique le montant prévisionnel des charges pour la première année d'exécution du contrat.**

**Art. 10, 11 et 12.**

..... **Supprimés** .....

**Art. 13.**

Un état des lieux est établi contradictoirement par les parties, lors de la remise des clés à l'accédant ou lors de la signature du contrat si l'accédant est déjà dans les lieux. Il en est de même établi un si le transfert de propriété ne s'opère pas au terme convenu.

**CHAPITRE III**

**GARANTIES DE L'ACCÉDANT**

**Art. 14.**

En cas de résolution du contrat de location-accession ou lorsque le transfert de propriété prévu au terme du contrat n'a pas lieu, le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant au prix de l'immeuble objet du contrat. Dans le cas où le prix de vente est révisable, ces sommes sont révisées dans les mêmes conditions.

**Art. 14 bis (nouveau).**

Le remboursement par le vendeur des sommes visées à l'article précédent doit être garanti par un

cautionnement, par le privilège de l'accédant, ou par une garantie liée à la qualité du vendeur, dans les conditions prévues aux articles suivants.

**Art. 15.**

La garantie de remboursement peut revêtir la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'accédant, solidairement avec le vendeur, à rembourser les sommes visées à l'article 14. Cette garantie doit être donnée par une banque, un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917 ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et au moyen commerce, à la petite et à la moyenne industrie.

**Art. 16.**

La garantie de remboursement peut également revêtir la forme du privilège de l'article 2103-7° du code civil à la condition que les sommes correspondant au prix de l'immeuble payables avant le transfert de propriété n'excèdent pas 50 % de cette valeur et que ce privilège ne soit, à la date du contrat de location-accession, ni primé, ni en concurrence avec un autre privilège ou une hypothèque.

Toutefois, si au plus tard à la date du contrat, les créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur



consentent par acte authentique à céder leur rang à l'accédant, celui-ci est réputé venir en premier rang au sens du présent article, encore que les formalités de l'article 2149 du code civil ne soient pas accomplies à la date du contrat.

**Art. 17.**

La garantie de remboursement résulte également de la qualité du vendeur lorsque la location-accession est proposée par une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social.

Il en est de même lorsque le vendeur est un organisme visé par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Art. 17 bis (nouveau).**

La liste des organismes financiers habilités à donner leur garantie est fixée par décret.

**Art. 18.**

La garantie de remboursement n'est pas exigée du vendeur si les sommes versées par l'accédant avant le transfert de propriété ne sont pas imputables sur le prix de l'immeuble objet du contrat ou si les sommes imputables n'excèdent pas 5 % de cette valeur.

**Art. 19.**

Lorsque la redevance est employée au remboursement de créanciers privilégiés ou hypothécaires du ven-

deur, l'accédant n'est subrogé de plein droit dans leur sûreté que pour la partie de la redevance imputable sur le prix.

**Art. 19 bis (nouveau).**

L'accédant peut disposer des droits qu'il tient du contrat sauf opposition justifiée du vendeur, fondée sur des motifs sérieux et légitimes tels que l'insolvabilité du cessionnaire. Le vendeur peut également s'opposer à la cession lorsque l'acquéreur ne remplit pas les conditions exigées pour l'octroi des prêts ayant assuré le financement de la construction de l'immeuble.

**Art. 20.**

L'aliénation de l'immeuble substitue de plein droit le nouveau propriétaire dans les droits et obligations du vendeur.

Si la garantie de remboursement ne revêt pas la forme du privilège de l'article 2103-7° du code civil dans les conditions fixées à l'article 16, l'aliénation est subordonnée à la fourniture, par le nouveau propriétaire, de l'une des autres garanties prévues par la présente loi.

**Art. 21.**

Les dispositions du chapitre III de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ne sont pas applicables aux contrats de location-accession régis par la présente loi.

**Art. 22.**

Avant la signature du contrat de location-accession, le vendeur ne peut exiger ni accepter de l'accédant, au titre de la location-accession, aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce, aucun chèque ou aucune autorisation de prélèvement sur compte bancaire ou postal au profit du vendeur ou pour le compte de celui-ci, à l'exception des sommes prévues à l'article premier *ter*.

**Art. 23.**

Le vendeur doit notifier à l'accédant le projet de contrat de location-accession un mois au moins avant la date de sa signature. La notification oblige le vendeur à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à cette date.

Le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est remis à l'accédant lors de la signature du contrat. Il doit lui être communiqué préalablement.

**Art. 24.**

Le contrat de location-accession doit indiquer si le prix sera payé, directement ou indirectement, même en partie, à l'exclusion du versement de la redevance, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 précitée.

Lorsque le contrat indique que l'accédant entend recourir à l'un des prêts visés à l'alinéa précédent, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. Cette condition doit être réalisée à la date d'exigibilité du paiement.

Art. 25.

Lorsque le contrat de location-accession indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'accédant ou de son mandataire, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 24.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article précédent ou si la mention exigée au premier alinéa du présent article manque ou n'est pas de la main de l'accédant ou de son mandataire, et si un prêt est néanmoins demandé, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive prévue à l'article précédent.

Art. 26.

En cas de résolution du contrat pour inexécution par l'accédant de ses obligations, le vendeur peut obtenir, sans préjudice des dispositions de l'article 14, le paiement des redevances échues et non réglées ainsi qu'une indemnité qui ne peut dépasser 2 % du prix de l'immeuble.

Lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu pour une cause autre que celles visées à l'alinéa précédent, le vendeur peut obtenir, sans préjudice des dispositions de l'article 14, une indemnité qui ne peut dépasser 1 % du prix de l'immeuble objet du contrat.

Art. 27.

Aucune indemnité autre que celles qui sont mentionnées à l'article précédent ne peut être mise à la charge de l'accédant. Toutefois, le vendeur pourra demander à l'accédant défaillant le remboursement sur justification des frais taxables qui lui auront été occasionnés par cette défaillance à l'exclusion de tout remboursement forfaitaire de frais de recouvrement.

CHAPITRE IV

**OBLIGATIONS DES PARTIES EN MATIÈRE  
DE GESTION ET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE**

Art. 28.

L'accédant doit user de l'immeuble en bon père de famille et suivant sa destination.

**Art. 28 bis (nouveau).**

L'accédant doit s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant.

**Art. 28 ter (nouveau).**

Le vendeur et l'accédant sont tenus de ne pas transformer unilatéralement l'immeuble ou la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat.

**Art. 29.**

Dès la date d'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations de l'immeuble incombent à l'accédant.

Toutefois, le vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'à tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux, et aux éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles.

L'accédant est également tenu des charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts.

**Art. 30.**

A compter de la signature du contrat de location-accession, l'accédant peut, en cas de défaillance du vendeur, mettre en œuvre les garanties résultant des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances.

Art. 31.

Pour l'application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sous réserve des dispositions suivantes :

— le vendeur est tenu de garantir le paiement des charges incombant à l'accédant en application de l'article 29 de la présente loi et l'hypothèque légale, prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, ne peut être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur ;

— le vendeur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires concernant des réparations mises à sa charge en application de l'article 29 de la présente loi, ou portant sur un acte de disposition visé aux articles 26 ou 35 de la loi du 10 juillet 1965 précitée. Il exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote ;

— chacune des deux parties au contrat de location-accession peut assister à l'assemblée générale des copropriétaires et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

Art. 32 et 33.

..... Supprimés .....

Art. 34.

Pour l'application des dispositions régissant les immeubles ou groupes d'immeubles compris dans le périmètre d'une association syndicale prévue par la loi du 21 juin 1865 sur les associations syndicales, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur au sein des organisations juridiques ayant pour objet de recevoir la propriété ou la gestion d'équipements communs dont bénéficie l'immeuble. Toutefois, le vendeur dispose du droit de vote à l'assemblée générale pour les décisions concernant des réparations mises à sa charge en application de l'article 29.

Chacune des deux parties au contrat de location-accession peut assister à l'assemblée générale et y formuler toutes observations sur les questions pour lesquelles elle ne dispose pas du droit de vote.

Art. 35.

..... Supprimé .....

Art. 35 bis (nouveau).

Six mois avant le terme prévu pour la levée de l'option, le vendeur doit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre l'accédant en



demeure d'exercer dans le délai convenu la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

La mise en demeure indique, à peine de nullité, l'état des créances garanties par des inscriptions prises sur l'immeuble. Lorsque le montant de ces créances excède celui du prix restant dû par l'accédant, ce dernier, s'il renonce à l'acquisition, est remboursé intégralement des sommes prévues à l'article 14, nonobstant les dispositions de l'article 26.

Le paiement par anticipation de la totalité du prix entraîne également transfert de propriété.

#### Art. 36.

Le transfert de propriété est constaté par acte authentique. L'acte constatant le transfert de propriété emporte adhésion de l'accédant à toutes les organisations visées à l'article 34.

L'accédant est tenu de prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de ce transfert, sans préjudice, le cas échéant, du droit de mettre en œuvre les garanties liées à la construction de l'immeuble.

#### Art. 37.

L'hypothèque légale prévue à l'article L. 322-9, alinéa premier, du code de l'urbanisme, et portant sur un immeuble faisant l'objet d'un contrat de location-accession, ne peut être inscrite que dans les conditions prévues à l'article 31.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Art. 38.

L'article 2103 du code civil est complété par le nouvel alinéa suivant :

« 7° Les accédants à la propriété titulaires d'un contrat de location-accession régi par la loi n° du définissant la location-accession à la propriété immobilière, sur l'immeuble faisant l'objet du contrat, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat. »

#### Art. 33 bis (nouveau).

Il est inséré dans le code civil un nouvel article 2111-1 ainsi rédigé :

« Art. 2111-1. — Les accédants à la propriété conservent leur privilège par une inscription prise à leur diligence sur l'immeuble faisant l'objet du contrat de location-accession, en la forme prévue aux articles 2146 et 2148 et dans un délai de deux mois à compter de la signature de ce contrat ; le privilège prend rang à la date dudit contrat. »

**Art. 39.**

I. — Il est ajouté à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n°                    du définissant la location-accession à la propriété immobilière, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. »

« Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, le délai de dix ans mentionné au a) de l'article L. 211-4 et au a) de l'article L. 211-5 s'apprécie à la date de la signature du contrat de location-accession. »

II. — Il est ajouté à l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme une phrase ainsi rédigée :

« Les dispositions de l'article L. 211-2, troisième alinéa, s'appliquent dans le périmètre des zones d'aménagement différé. »

**Art. 40.**

L'article L.                    du code de la construction et de l'habitation est complété par le nouvel alinéa suivant :

« 6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n°                    du définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et

améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

**Art. 41.**

L'article L. 261-3, 1<sup>o</sup>, du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« 3<sup>o</sup> Le montant du loyer ou de la redevance définie par la loi n°            du            précitée ou des charges de remboursement des prêts contractés pour l'acquisition du logement ou son amélioration, pris en compte dans la limite d'un plafond ainsi que les dépenses accessoires retenues forfaitairement. »

**Art. 42.**

L'acquéreur visé par l'alinéa 3 de l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation bénéficie dès la signature du contrat de vente à terme de droits identiques à ceux conférés à l'accédant par les articles 29 à 34 de            présente loi.

Les dispositions du présent article sont applicables notwithstanding toutes dispositions contraires aux contrats en cours qui ont pour objet de transférer à terme à un locataire la propriété du logement qu'il occupe, ainsi qu'aux contrats en cours à la date de publication de la présente loi après un délai d'un an à compter de cette publication.

**Art. 42 bis (nouveau).**

A défaut de stipulations contraires, tous les droits et taxes du contrat de location-accession et de l'acte constatant le transfert de propriété sont à la charge de l'accédant.

**Art. 42 ter (nouveau).**

Toute publicité faite, reçue ou perçue en France qui, quel que soit son support, porte sur un contrat régi par la présente loi, doit préciser l'identité du vendeur, la nature et l'objet du contrat.

**Art. 43.**

Les modalités d'application de la présente loi seront définies, en tant que de besoin, par décret en Conseil d'Etat.

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 18 octobre 1983.*

Le Président,

**Signé : LOUIS MERMAZ.**