

N° 316

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

Annexe au procès-verbal de la séance du 14 mai 1984.

PROJET DE LOI

ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN DEUXIÈME LECTURE

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

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation
du Suffrage universel, du Régiment et d'Administration générale.)

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

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1^{re} lecture : 1382, 1619 et in-8° 456.

2^e lecture : 2019, 2083 et in-8° 561.

Sénat : 1^{re} lecture : 28, 244, 253 et in-8° 87 (1983-1984)

Logement.

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 une 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*.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en construction à la date de la signature de la convention. Elles ne s'appliquent pas aux

contrats prévus par le titre II et l'article 22 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.

Article premier *ter*.

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 à l'article 3, sa durée maximale de validité, 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 si l'immeuble est achevé à la date de cette signature, ou dans les deux mois suivant l'achèvement de l'immeuble dans le cas contraire.

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.

Il 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 préciser :

1° la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat ainsi que, en annexes ou par référence à des documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble ;

2° le prix de vente du bien, les modalités de paiement ainsi que, le cas échéant, la faculté pour l'accédant de payer par anticipation tout ou partie du prix et les modalités de révision de celui-ci, s'il est révisable. Cette révision ne porte que sur la fraction du prix restant due après chaque versement de la redevance ;

3° l'intention de l'accédant de payer le prix, 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 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ;

4° la date d'entrée en jouissance et le délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété ainsi que les conditions de résiliation anticipée du contrat ;

5° le montant de la redevance mise à la charge de l'accédant, sa périodicité, et, le cas échéant, les modalités de sa révision ;

6° les modalités d'imputation de la redevance sur le prix ;

7° les modalités de calcul des sommes visées à l'article 14 ainsi que des indemnités visées aux articles 14 *bis* A et 14 *bis* C ;

8° la nature de la garantie visée à l'article 14 *bis* et, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du garant ;

9° les catégories de charges incombant à l'accédant et une estimation de leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat ;

10° l'absence de maintien de plein droit dans les lieux, en cas de résolution du contrat ou de non-levée de l'option ;

11° les références des contrats d'assurance souscrits en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code

des assurances ainsi que les références des contrats d'assurance garantissant l'immeuble.

Art. 3 bis et 4.

..... Conformes

.....

Art. 6.

..... Suppression conforme

.....

Art. 9.

..... Suppression conforme

.....

Art. 13.

..... Conforme

CHAPITRE III
GARANTIES DES CONTRACTANTS

SECTION I
Résiliation du contrat.

Art. 14 A.
..... Supprimé

Art. 14 B.

Lorsque le contrat de location-accession est résilié, ou lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu, l'accédant reste tenu du paiement des redevances échues et non réglées ainsi que des frais de remise en état des lieux, s'il n'a pas usé de l'immeuble en bon père de famille, et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en son lieu et place en application de l'article 28 ou du deuxième alinéa de l'article 31.

Art. 14.

Dans les cas visés à l'article 14 B. le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant à la fraction de la redevance inputable sur

le prix de l'immeuble. Lorsque le prix de vente est révisable, ces sommes sont révisées dans les mêmes conditions

Elles doivent être restituées dans un délai maximum de trois mois à compter du départ de l'occupant, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au vendeur.

Art. 14 *bis* A.

Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par l'accédant de ses obligations, le vendeur peut obtenir, sans préjudice des dispositions des articles 14 B et 14, une indemnité qui ne peut dépasser 2 % du prix de l'immeuble objet du contrat.

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

Toutefois, lorsque le contrat porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble achevé depuis moins de cinq ans, ou qui, dans les cinq ans de cet achèvement, n'a pas déjà fait l'objet d'une cession à titre onéreux à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens, l'indemnité visée aux deux alinéas précédents peut être fixée à 3 % à compter du 1^{er} janvier de la cinquième année suivant celle de l'achèvement de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Lorsqu'une telle majoration a été prévue au contrat dans les conditions définies à l'alinéa précédent, le contrat

de location-accession est assimilé à une vente pure et simple pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée, à la date à compter de laquelle cette indemnité majorée est susceptible d'être demandée.

Dans ce cas, la taxe est assise sur le prix fixé au contrat pour la date visée à l'alinéa précédent sous réserve que la variation annuelle du prix fixé au contrat n'excède pas, à compter de cette date, celle de l'indice visé à l'article 4.

Art. 14 bis B.

Aucune indemnité autre que celle mentionnée 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.

Art. 14 bis C. 14 bis et 15.

..... Conformes

Art. 16.

La garantie de remboursement peut également revêtir la forme du privilège du 7° de l'article 2103 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, dont les causes ne seraient pas éteintes à la même date.

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 lorsqu'il s'agit d'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 et 18.

..... Suppression conforme

.....

SECTION II

Cession des droits et aliénation de l'immeuble.

Art. 19 *bis*.

..... Conforme

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 du 7° de l'article 2103 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.

SECTION III

Information et protection de l'accédant.

Art. 21.

Les dispositions du chapitre III de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 précitée 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. 25.

Le vendeur doit notifier à l'accédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 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 joint au projet de contrat.

Art. 24.

Lorsque le contrat indique que l'accédant entend recourir à un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 précitée, 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 prêteurs, 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 et 27.

..... Suppression conforme

SECTION IV

Transfert de propriété.

Art. 27 bis et 27 ter.

..... Conformes

CHAPITRE IV

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

Art. 28.

L'accédant est tenu des obligations principales suivantes :

— d'user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location-accession ;

— de s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant ;

— du paiement des charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts.

Art. 28 bis.

..... Suppression conforme

Art. 29.

..... Conforme

Art. 29 bis.

Le vendeur qui, avant la date de levée de l'option, est contraint de réaliser ou de participer au paiement de travaux d'amélioration d'un montant supérieur à 10 % du prix de l'immeuble, qui lui seraient imposés dans le cadre de la copropriété et porteraient sur un des éléments visés à l'article 29, peut proposer à l'accédant une modification correspondante des charges visées au 9° de l'article 3 ainsi qu'une réévaluation du prix de l'immeuble compensant la dépense qu'il a faite.

Cette réévaluation de prix ne peut excéder la dépense réellement effectuée éventuellement révisée dans les conditions prévues à l'article 4.

A défaut d'accord entre le vendeur et l'accédant, ce dernier peut mettre fin au contrat. Dans ce cas, les dispositions de l'article 14 bis A ne sont pas applicables.

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.

Il peut être autorisé par décision de justice rendue contradictoirement à exécuter les travaux et à percevoir les indemnités dues sur présentation des factures correspondantes.

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. 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 bis et 36.

..... Suppression conforme

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. 38 bis.

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. 39 bis (nouveau).

Après l'article 30 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, il est inséré un article 30 bis ainsi rédigé :

« Art. 30 bis. — Lorsque, par dérogation aux dispositions de l'article 22, une société coopérative de construction conclut un contrat régi par la loi n° du , ce contrat doit comporter

l'engagement pris par un tiers, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, de lever ou faire lever l'option lorsque l'accédant n'exerce pas la faculté d'acquérir stipulée à ce contrat.

« Lorsque l'associé n'exerce pas cette faculté, il est réputé démissionnaire d'office. »

Art. 40.

L'article L. 351-2 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. 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 30 à 34 de la présente loi.

Les dispositions du présent article sont applicables notwithstanding toutes dispositions contraires 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.

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.

.....

Délibéré en séance publique, à Paris, le 11 mai 1984.

Le Président,

Signé : LOUIS MERMAZ.