

N° 253

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

Annexe au procès-verbal de la séance du 10 avril 1984.

A V I S

PRÉSENTÉ

*au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan (1) sur
le projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, définissant la
location-accession à la propriété immobilière.*

Par M. Robert LAUCOURNET,

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Michel Chauty, président ; Jean Colin, Richard Pouille, Bernard Legrand, Pierre Noé, vice-présidents ; Francisque Collomb, Marcel Daunay, André Rouvière, Raymond Dumont, secrétaires ; MM. François Abadie, Bernard Barbier, Charles Beaupetit, Georges Berchet, Marcel Bony, Jean-Marie Bouloux, Amédée Bouquerel, Jacques Braconnier, Raymond Brun, Jean-Paul Chambriard, William Chervy, Auguste Chupin, Marcel Costes, Roland Courteau, Lucien Delmas, Bernard Desbrière, André Diligent, Gérard Ehlers, Henri Elby, Jean Faure, Philippe François, Alfred Gérin, Roland Grimaldi, Paul Guillaumot, Rémi Herment, Jean Huchon, Bernard-Charles Hugo (Ardèche), Bernard-Michel Hugo (Yvelines), Maurice Janetti, Pierre Jeambrun, Pierre Lacour, Robert Laucournet, Bernard Laurent, France Léchenault, Yves Le Cozannet, Charles-Edmond Lenglet, Maurice Lombard, Marcel Lucotte, Paul Maassagne, Guy Malé, René Martin, Paul Masson, Serge Mathieu, Louis Mercier, Mme Monique Midy, MM. Louis Minetti, Georges Mouly, Jacques Moutet, Lucien Neuwirth, Henri Olivier, Daniel Percheron, Jean Peyrafitte, Alain Pluchet, Claude Prouvoyeur, Jean Puech, Albert Ramassamy, Jean-Marie Rausch, René Regnault, Roger Rinchet, Josselin de Rohan, Jules Roujon, Michel Sordel, Michel Souplet, Fernand Tardy, René Travert, Jacques Valade, Frédéric Wirth, Charles Zwickert.

Voir le numéro :

Assemblée nationale (7^e législ.) : 1382, 1619 et in-8° 456.

Sénat : 28 (1983-1984), 244 (1983-1984).

Logement. —

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION	3
I. — NÉCESSITÉ ET INTÉRÊT D'UN TEXTE RÉGISSANT LA LOCATION-ACCESSION	5
A. — Les lacunes et les dangers des systèmes actuels	5
B. — Intérêt et limites du projet de loi	6
II. — LES PROBLÈMES FISCAUX ET FINANCIERS POSÉS PAR LA LOCATION-ACCESSION	8
A. — Les problèmes fiscaux	8
B. — Financement	9
EXAMEN DES ARTICLES	15
<i>Article premier</i> : Définition du contrat de location-accession	15
<i>Article premier bis</i> : Champ d'application de la loi	16
<i>Article premier ter</i> : Contrat préliminaire	17
<i>Article 2</i> : Opposabilité du contrat au tiers	17
<i>Article additionnel après l'article 3</i> : Garanties particulières pour les immeubles en construction	18
<i>Article 4</i> : Redevance	18
<i>Article additionnel avant l'article 14</i> : Frais de remise en état	19
<i>Article 18</i> : Exception à l'obligation de garantie	20
<i>Article 24</i> : Recours à des prêts	20
<i>Article 28</i> : Obligations relatives à l'usage	21
<i>Article 29</i> : Charges d'entretien - Réparations	22
<i>Article 30</i> : Assurance-construction au profit de l'accédant	22
<i>Article 42</i> : Application des articles 29 à 34 au contrat de vente à terme visé à l'article L. 261-10, alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation	23
TABLEAU COMPARATIF	25

Mesdames, Messieurs,

Pour de nombreux ménages, le principal obstacle à l'accession à la propriété réside dans l'impossibilité de constituer un apport personnel suffisant, préalable à toute acquisition immobilière. Ceci a conduit le Gouvernement à rechercher une solution intermédiaire entre la location et la vente selon une formule offrant une sécurité juridique et financière plus grande que les techniques existant actuellement.

Une première réflexion a été menée par le Conseil économique et social sur les problèmes de l'accession à la propriété. L'avis adopté en octobre 1981 sur le rapport de M. Robert Darnault mettait l'accent sur la nécessité d'assouplir les procédures et suggérait d'instituer un statut intermédiaire entre la location et l'accession à la propriété.

Cette réflexion a été poursuivie au sein d'une commission, créée en janvier 1982 par le ministre de l'urbanisme et du logement, pour analyser la location-vente en sens large, définir des mesures juridiques et étudier les mécanismes permettant d'assurer le financement de la location-accession tout en respectant les contraintes budgétaires. Cette commission, présidée par M. Robert Darnault, déposait en mai 1982 un rapport qui comportait un avant-projet de loi.

Après l'assouplissement des conditions de vente des logements H.L.M. et l'aménagement des prêts aidés, le présent projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, s'inscrit dans le programme gouvernemental qui tend à faciliter l'accession à la propriété d'un plus grand nombre de français.

Laissant à la commission des lois le soin d'analyser la technique juridique proposée, la commission des affaires économiques et du plan a porté une attention particulière aux aspects financiers et fiscaux qui sous-tendent ce texte et conditionnent son efficacité sociale et économique. En élargissant la clientèle des accédants, ce texte devrait contribuer à la relance de la construction et stimuler l'activité du bâtiment.

I. — NÉCESSITÉ ET INTÉRÊT D'UN TEXTE RÉGISSANT LA LOCATION-ACCESSION

Avant de se prononcer sur le présent projet de loi, il convient de rappeler les différentes formules proches de la location-accession qui existent aujourd'hui.

A. — Les lacunes et les dangers des systèmes actuels

La **location-vente** peut être aujourd'hui pratiquée aux termes d'un contrat selon lequel le locataire acquitte un loyer comportant une partie affectée à l'accession. A terme, le locataire peut ainsi devenir propriétaire du logement qu'il occupe sans avoir effectué d'apport personnel ou avec un apport personnel très restreint. Dans le cas où le locataire ne lève pas l'option, il n'a aucun droit à récupérer les sommes versées au titre de l'accession. Parallèlement, le constructeur n'est pas assuré des délais dans lesquels il pourra solder l'opération immobilière réalisée et de la marge qu'il percevra.

Cette formule n'offre aucune sécurité juridique au candidat acquéreur. Tant que l'option n'est pas levée, il n'est pas propriétaire du logement. En cas de faillite ou d'insolvabilité du constructeur, le locataire futur acquéreur ne peut poursuivre l'opération et ne dispose d'aucun droit réel sur le logement. Il n'est pas assuré de récupérer les sommes versées au titre de l'accession.

En outre, le locataire futur acquéreur n'a aucun droit de regard sur le fonctionnement de la copropriété ou de l'association syndicale si le logement est situé dans un immeuble collectif ou un lotissement.

La formule de la **vente à terme** est régie par l'article 1601-2 du Code civil. C'est un contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer un immeuble lors de son achèvement, à un acquéreur qui doit en prendre livraison et en payer le prix à la date de la livraison. Un acte authentique constate l'achèvement de l'immeuble et le transfert de propriété qui s'ensuit. Ce dernier est réputé s'opérer rétroactivement au jour de la vente. Il faut souligner que ce type de contrat est réservé aux immeu-

bles à construire et qu'il ne garantit pas convenablement l'acquéreur dans le cas de faillite ou d'insolvabilité du constructeur avant l'achèvement de l'immeuble.

Ce type de contrat n'apporte pas de solution aux problèmes posés par les pouvoirs de gestion de l'immeuble, ces derniers échappent à l'acquéreur pendant la période transitoire.

Le système de la **location-attribution** est réservé aux sociétés anonymes coopératives d'H.L.M. de location-attribution ; il permet aux membres de ces coopératives d'être locataires d'un logement avec promesse d'attribution en propriété de celui-ci après paiement de l'intégralité du prix de revient global.

Le locataire-attributaire est tenu de payer les appels de fonds effectués par la société avant d'occuper le logement. Les versements correspondant, au minimum, au montant fixé par la réglementation relative à l'accession à la propriété des H.L.M. et, au maximum, à la différence entre le prix de revient prévisionnel du logement et le montant des emprunts affectés à la construction de celui-ci. Le montant des versements peut être révisé pour tenir compte du prix de revient définitif. Le locataire-attributaire doit également payer l'amortissement des emprunts précités et verser une redevance destinée à financer les intérêts des emprunts et une participation aux frais de fonctionnement de la société.

Le locataire-attributaire peut renoncer à poursuivre l'opération en cédant ses droits à une personne qui satisfait aux conditions de ressources et d'occupation applicables aux logements H.L.M. Une telle cession est soumise à l'agrément de la société coopérative.

Ce système ne résout pas les problèmes posés par une éventuelle insolvabilité de la société. En revanche, en ce qui concerne la gestion, la situation est plus favorable ; le locataire-attributaire à la qualité d'associé, il peut donc participer aux décisions.

B. — Intérêt et limites du projet de loi

Le présent projet de loi apporte des solutions nouvelles et définit un statut qui protège le locataire-accédant tout en respectant les intérêts du bailleur-vendeur.

Votre commission approuve pour l'essentiel le dispositif présenté qui permet au candidat-acquéreur de se constituer progressivement un

apport personnel pendant une période d'occupation du logement. Le locataire-accédant est assuré de récupérer l'essentiel de son apport d'épargne s'il ne lève pas l'option. La possibilité pour le vendeur d'obtenir une indemnité en cas de non transfert de propriété est de nature à décourager les locataires-accédants fantaisistes.

Votre commission des affaires économiques et du plan ne se livrera pas à un examen systématique des dispositions de ce projet, elle tient cependant à formuler quelques observations de caractère juridique qui conditionnent l'impact économique du texte en discussion.

En premier lieu, il ne paraît pas souhaitable d'exclure les immeubles en construction du champ d'application de la location-accession. On risque ainsi de faire la location-accession un moyen de commercialisation des fins de programmes alors que cette formule devrait être banalisée pour atteindre la clientèle potentielle la plus large possible. Afin d'obtenir un effet d'entraînement maximal sur l'activité du bâtiment, votre commission propose d'amender le projet de loi sur ce point.

D'autre part, la situation des coopératives doit être évoquée ici. La capacité des sociétés coopératives de production d'H.L.M. à effectuer des opérations de location-accession ne fait aucun doute, dès lors qu'elles ont une compétence étendue résultant d'une autorisation ministérielle. Ces sociétés peuvent agir comme maîtres d'ouvrage dans les mêmes conditions qu'un promoteur de droit commun.

La situation des sociétés coopératives de construction est plus complexe. La protection des coopérateurs contre des risques financiers excessifs implique le financement d'une garantie de souscription et de bonne fin pendant toute l'opération de construction. Le recours à des formules de location-accession implique la prolongation de la durée de la garantie pendant toute la phase locative. Par ailleurs, il faut surmonter la contradiction entre le respect du choix du locataire-accédant de ne pas lever l'option et la nécessité de protéger les autres coopérateurs entre les risques financiers résultant de l'absence de levée d'option. Il convient d'apporter une solution à ce problème en instituant des garanties adaptées.

Enfin, votre commission estime que le but essentiel du contrat de location-accession est la vente de logements. L'absence de levée d'option ne doit pas remettre en cause cet objectif. En cas de défaillance de l'accédant, le maître d'ouvrage recherchera un nouvel acquéreur. Ceci conduit à considérer que **tous les opérateurs habilités à réaliser des programmes de logements en accession à la propriété peuvent recourir à la location-accession**, tel est notamment le cas des sociétés anonymes de crédit immobilier.

II. — LES PROBLÈMES FISCAUX ET FINANCIERS POSÉS PAR LA LOCATION-ACCESSION

Les opérations de location-accession sont nécessairement complexes. Elles comportent des garanties tant pour le bailleur-vendeur et que le locataire-accédant et elles impliquent des frais de gestion plus élevés que les opérations ordinaires d'accession à la propriété. Le renchérissement des coûts qui résulte de cette complexité doit être contrôlé afin de garantir l'efficacité de la nouvelle formule proposée ; c'est pourquoi il paraît opportun d'analyser le régime fiscal applicable aux différentes étapes des opérations de location-accession et de préciser les mécanismes financiers dont la mise en place est envisagée.

A. — Les problèmes fiscaux

L'originalité du contrat de location-accession motive la complexité du régime fiscal qui lui est applicable.

Pendant la phase locative, la part de la redevance assimilable à un loyer est passible du droit au bail, sauf si le bailleur-vendeur est un organisme d'H.L.M.

Suivant le droit commun, les ventes d'immeubles anciens sont passibles de droits d'enregistrement (5,40 % plus une taxe régionale) appliqués au prix de cession. Les ventes d'immeubles neufs sont passibles de la T.V.A. lorsque la cession a lieu dans les cinq ans de l'achèvement de l'immeuble. Pendant cette période, la T.V.A. « amont » est déductible tant que l'immeuble n'a pas été vendu ; elle devient exigible au terme du délai de cinq ans précité, même si le bien n'est pas vendu.

En outre, tous les actes de vente donnent lieu à la perception d'une taxe de publicité foncière.

Selon les informations communiquées à votre rapporteur, la durée de la phase locative pourrait atteindre huit ans, l'opération ne serait donc pas soumise au même régime fiscal selon que l'option est levée avant ou après la période de cinq ans suivant l'achèvement de la cons-

truction. Cette situation est fâcheuse. Votre commission estime indispensable qu'une réforme fiscale accompagne la mise en œuvre de la location-accession.

En outre, pour respecter la nature de ce nouveau type de contrat, il convient d'indiquer explicitement que le premier acte authentique (contrat de location-accession) n'entraîne pas un transfert de propriété. Il paraît nécessaire de préciser que cet acte sera enregistré au droit fixe, votre commission propose un amendement en ce sens.

D'autres problèmes fiscaux doivent être évoqués ici. La déduction des intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition d'un logement à usage de résidence principale ne doit être admise qu'après la levée d'option. Au cas où une mutation ultérieure engendrerait une taxation au titre des plus-values, il conviendrait de retenir la même date comme point de départ des délais de détention du bien.

B. — Le financement

Dans le cadre de la future mise en œuvre du texte en discussion, le ministère de l'urbanisme et du logement a procédé à des simulations financières.

Selon le schéma envisagé par le ministère de l'urbanisme et du logement, les opérations de location-accession bénéficieront de prêts aidés pour l'accession à la propriété (P.A.P.) à quotité élargie, correspondant à 90 % du prix de revient T.T.C. du logement. Les 10 % restant pourront être financés dans des conditions privilégiées par les organismes collecteurs du « 1 % » ou par les collectivités locales ou, à défaut, par des prêts complémentaires au taux du marché.

L'attribution au bailleur-vendeur des prêts aidés par l'Etat sera subordonnée à la production d'un tableau de prix correspondant à une simulation prévisionnelle des prix de vente à chaque date éventuelle de levée d'option. La durée maximale de la phase locative serait de huit ans.

Le prêt serait versé en deux tranches afin de garantir la transparence de l'opération et de ne pas conférer au bailleur-vendeur des avantages indus, la première tranche correspondant à 90 % du prix hors taxe du logement, majoré de la marge bénéficiaire, la seconde à 90 % du montant de la T.V.A. afférant à l'opération dans la limite de

la différence entre le prix du tableau prévisionnel et le montant des prêts transférés à l'acquéreur.

Si la levée d'option intervient plus de cinq ans après l'achèvement de l'immeuble, le problème du financement des droits de mutation reste entier.

Pendant la phase locative, l'accédant acquitte une redevance comportant deux parties : un loyer dont le montant maximum correspond à 135 % du loyer P.L.A. (prêt locatif aidé) et un surloyer destiné à constituer l'apport personnel de l'accédant au moment de la levée d'option. Par dérogation aux dispositions actuelles, l'opération sera éligible à l'A.P.L. (aide personnalisée au logement) réservée à l'accession pendant la période locative. Les ressources de l'accédant sont appréciées au moment de la signature du contrat de location-accession. Ceci paraît en effet indispensable à la sécurité des transactions.

Les tableaux suivants retracent les résultats des simulations effectuées selon que le bailleur-vendeur bénéficie ou non du régime d'exonération de la T.V.A. Ces simulations ont été élaborées par le ministère de l'urbanisme et du logement.

Simulation 1
(Promotion privée, prêt aidé à taux fixe)

1. Phase locative
Compte de l'opération

	Recettes				Dépenses					Trésorerie		
	Redevance nettes	dont loyer surloyer		APL	Total	Rembour ^t PAP	Rembour ^t PC	Frais de gestion	Frais financiers	Total	annuelle	cumulée
1	30 600	30 000	600	11 278	41 878	33 595	2 907	1 500	— 213	37 789	4 089	4 089
2	32 130	31 500	630	10 956	43 086	33 595	2 907	1 575	— 725	37 352	5 734	9 823
3	33 736	33 075	661	10 554	44 290	36 937	2 907	1 654	— 1 234	40 264	4 026	13 849
4	35 423	34 729	694	10 078	45 501	38 414	2 907	1 736	— 1 657	41 400	4 101	17 950
5	37 194	36 465	729	9 535	46 729	39 951	2 907	1 823	— 2 087	42 594	4 135	22 085

2. Levée d'option (Année 5)

Prix du logement		Plan de financement	
Prix de vente prévisionnel hors taxes.....	395 000		
Amortissement PAP	— 15 645	Transfert CRD en PAP.....	339 855
Amortissement PC	— 7 185	Transfert CRD en PC	32 315
Solde de Trésorerie	— 22 085	Prêt supplémentaire (aidé)	53 394
Charge fiscale	+ 75 479	Surloyer et APL.....	55 715
Surloyer et APL	55 715	Total	481 279
Total.....	481 279		

3. Phase accession.

	Rembour ^t PAP	Rembour ^t FC	Rembour ^t PS (aidé)	Total	APL	Charge nette	Revenus	Taux d'effort
6	41 549	2 907	5 046	49 502	9 032	40 470	143 730	28,15 %
7	43 211	2 907	5 046	51 164	8 466	42 698	153 935	27,74 %
8	44 939	2 907	5 548	53 394	7 741	45 653	164 864	27,69 %

APL : Aide personnalisée au logement
 PAP : Prêt zidé pour l'accession à la propriété
 PC : Prêt complémentaire
 PS : Prêt supplémentaire
 CRD : Capital restant dû

Simulation 2
(Promotion HLM, prêt aidé à taux fixe)

1. Phase locative
Compte de l'opération

	Recettes					Dépenses					Trésorerie	
	Redevance nettes	dont loyer surloyer		APL	Total	Rembour ^t PAP	Rembour ^t PC	Frais de gestion	Frais financiers	Total	annuelle	cumulée
1	30 600	30 000	600	11 278	41 878	38 650	3 345	1 500	89	43 584	- 1 706	- 1 706
2	32 130	31 500	630	10 956	43 086	38 650	3 345	1 575	215	43 785	- 699	- 2 405
3	33 736	33 075	661	10 554	44 290	42 495	3 345	1 654	441	47 935	- 3 645	- 6 050
4	35 423	34 729	694	10 078	45 501	44 195	3 345	1 736	873	50 149	- 4 648	- 10 698
5	37 194	36 465	729	9 535	46 729	45 963	3 345	1 823	1 419	52 500	- 5 821	- 16 519

2. Levée d'option (Année 5)

Prix du logement		Plan de financement	
Prix de vente prévisionnel hors taxes	395 000		
Amortissement PAP	- 18 000	Transfert CRD en PAP	390 998
Amortissement PC	- 8 266	Transfert CRD en PC	37 178
Solde de Trésorerie	+ 16 519	Prêt supplémentaire (aidé)	16 519
Charge fiscale	+ 59 442	Surloyer et APL	55 715
Surloyer et APL	55 715	Total	500 410
Total	500 410		

3. Phase accession.

	Rembour ^t PAP	Rembour ^t PC	Rembour ^t PS	Total	APL	Charge nette	Revenus	Taux d'effort
6	47 801	3 345	2 298	53 444	9 032	44 412	143 730	30,89 %
7	49 713	3 345	2 298	55 356	8 466	46 890	153 935	30,46 %
8	51 702	3 345	2 298	57 345	7 741	49 604	164 864	30,09 %

APL : Aide personnalisée au logement
PAP : Prêt aidé pour l'accèsion à la propriété
PC : Prêt complémentaire
PS : Prêt supplémentaire
CRD : Capital restant dû

Votre commission formule plusieurs observations à propos de l'équilibre financier des opérations de location-accession.

En premier lieu, si la détermination du prix de la levée d'option dès le début de l'opération présente un intérêt évident pour le locataire-accédant, il ne faut pas sous-estimer la difficulté de ce calcul qui inclut pour le bailleur-vendeur des risques non négligeables.

En second lieu, la volonté de limiter à 30 % le taux d'effort des locataires-accédants peut engendrer un déficit temporaire de trésorerie au cours de la phase locative. En ce cas, un relais financier transitoire doit être recherché, en particulier auprès des établissements publics régionaux ou des collectivités locales.

D'autre part, au moment de la levée de l'option, le transfert à l'accédant du prêt issu de la contribution patronale au logement (10 % du prix total) n'est pas garanti. En effet, un salarié d'une entreprise non cotisante n'a pas automatiquement droit à un prêt financé par la contribution patronale. De plus, la mobilisation de fonds importants au profit de la location-accession peut susciter des réserves de la part de l'U.N.I.L. (Union nationale interprofessionnelle du logement).

Enfin, en l'absence de levée d'option, la transformation du « P.A.P. accession » en « P.A.P. locatif » n'apporte pas une solution à l'ensemble du problème financier posé. Il conviendra en effet de trouver des relais aux financements complémentaires initialement consentis (contribution patronale au logement ou prêt complémentaire). Pendant cette période transitoire — recherche d'un nouvel acquéreur — le bailleur-vendeur devra également rembourser au locataire-accédant défaillant la part restituable de la redevance. Là encore des garanties financières appropriées doivent être mises en place.

Une expérience de location-accession est engagée à Clermont-Ferrand, selon la formule d'une société civile coopérative de construction. Elle est subordonnée à la parution de textes réglementaires autorisant la mise en œuvre des financements aidés indispensables (P.A.P. à quotité majorée, A.P.L.-accession pendant la phase locative). La commercialisation de cette opération a démarré, mais pas le chantier. Les données financières relatives à cette opération sont les suivantes.

Le cas-type retenu est celui d'une famille de deux enfants « locataire-accédant » d'un logement de type IV. Le seuil de revenu mensuel est de 8 500 F.

Au cours de la première année d'habitation, la charge financière mensuelle peut être schématisée de la façon suivante :

- charge totale (limitée à 30 % du revenu) : 2 250 F c'est-à-dire :
- loyer mensuel après déduction de l'aide personnalisée au logement (2 270 - 890), soit 1 380 F
- épargne mensuelle (placée en plan d'épargne logement ou versée à la coopérative H.L.M.), soit + 1 170 F

Au terme des cinq premières années d'occupation du logement, le locataire-accédant aura ainsi constitué une épargne qui atteindra 83 500 F.

Les remboursements mensuels que l'intéressé supportera pendant la première année d'accession seront les suivants si l'option est levée au terme de cinq ans.

- Mensualité P.A.P. + 4 064 F
- Mensualité prêt complémentaire + 285 F
- A déduire : A.P.L. - 945 F
- Total net mensuel 3 404 F

On suppose qu'au bout de cinq ans, le revenu mensuel de la famille est passé à 11 960 F compte tenu de l'hypothèse d'augmentation retenue. Le taux d'effort sera donc de 28,5 %, c'est-à-dire à un niveau inférieur à ce qu'il était pendant la période de location.

Si l'option d'accession est levée à ce moment, le plan de financement sera alors le suivant :

Prix de l'acquisition (6 ^e année)		Ressources du locataire-accédant	
Prix initial (année 1)	463 680	— PAP (capital restant dû - 6 ^e année)	398 945
A déduire, amortissement du PAP (années 1 à 6)	— 18 366	— Emprunt complémentaire C.I.L. (SUR 15 ans)	43 935
A déduire, solde positif de la coop. HLM	— 2 433		
Total	442 880	Total	442 880

En ce qui concerne les garanties complémentaires, il faut noter que l'établissement public régional a accepté de garantir un éventuel déficit de trésorerie pendant la phase locative et que la ville de Clermont-Ferrand accorde une contre-garantie de financement en cas de non-levée de l'option d'accession.

EXAMEN DES ARTICLES

Votre commission a décidé de limiter ses commentaires aux articles pour lesquels elle présente des observations particulières ou des amendements.

Article premier

Définition du contrat de location-accession

Ce contrat se caractérise par la faculté laissée à l'accédant d'acquérir ou non un logement qu'il occupe, et ce au terme d'une période locative pendant laquelle il verse une redevance. Cette redevance est la contrepartie de la jouissance du logement et du droit au transfert de propriété. Une partie de cette redevance constitue un paiement du prix de vente de l'immeuble visé.

Du point de vue formel, votre commission a relevé une discordance entre les termes de cet article et les articles 6 et 14. En effet, d'une part, il est dit que le contrat est conclu moyennant le paiement fractionné ou différé d'un prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option, la redevance étant la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit au transfert de propriété ultérieur. Ceci donne à penser que la redevance ne comporte aucun paiement du prix de vente, ce qui est inexact.

En effet, l'article 6 indique que le contrat fixe les modalités de calcul de la fraction restituable de la redevance si l'option n'est pas levée. Selon l'article 14, le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées correspondant au prix de l'immeuble si le transfert de propriété n'a pas lieu au terme prévu.

Afin de clarifier la définition du contrat et de mettre en évidence la double nature de la redevance : indemnité d'occupation, paiement fractionné du prix de vente, votre commission vous propose un **amendement** tendant à une nouvelle rédaction de cet article.

Votre Commission émet un **avis favorable** à l'adoption de cet article, sous réserve de l'**amendement** qu'elle vous soumet.

Article premier bis.

Champ d'application de la loi

Cet article reprend sous une forme différente de celle du projet initial la définition du champ d'application de la loi. La location-accession est réservée exclusivement à des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés au moment de la signature de la convention, ce qui conduit à exclure tous les immeubles en construction.

Le texte précise que les immeubles construits par des sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles par fractions divisées ou par des sociétés coopératives de construction ne sont pas soumis aux dispositions du projet en discussion.

L'interdiction de signer des contrats de location-accession pour des immeubles non achevés constitue une restriction importante aux possibilités d'application de la future loi. Certes, ce nouveau régime d'accession à la propriété pourra s'appliquer à des immeubles anciens ou à des immeubles terminés depuis peu de temps, mais son champ d'application peut être beaucoup plus large. Le régime de location-accession intéresse potentiellement des candidats à l'accession qui souhaitent acquérir un logement neuf. Pour faciliter la commercialisation des programmes et permettre au maître d'ouvrage d'obtenir dans des délais convenables des prêts aidés, il convient de supprimer la restriction inscrite dans l'article premier bis. La commission des lois a adopté une position de ce type en supprimant dans le projet la mention : « achevés à la date de la signature de l'acte ». Cette formulation permet de signer des contrats de location-accession pour des immeubles en projet avant même l'ouverture du chantier, votre commission propose une formule intermédiaire selon laquelle les contrats de location-accession pourraient concerner des immeubles achevés ou en construction à la date de la signature de l'acte. Votre commission propose ce système pour ne pas trop allonger la période pendant laquelle le locataire-accédant effectue des versements sans occuper l'immeuble. Il faut, en effet, rappeler que pendant cette période transitoire, il acquitte simultanément des acomptes pour l'acquisition de son futur logement et un loyer pour celui qu'il occupe.

Votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption de cet article sous réserve de l'**amendement** qu'elle vous soumet.

Article premier ter.

Contrat préliminaire

Ce texte reprend pour l'essentiel l'article 11 du texte initial du Gouvernement selon lequel un contrat préliminaire peut être signé qui doit comporter les renseignements essentiels relatifs à l'immeuble. Le texte prévoit un dépôt de garantie représentant au maximum 2 % du prix de l'immeuble. Ce contrat préliminaire est un engagement moral puisque la restitution des fonds à l'accédant intervient sans frais 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. Le texte ne prévoit aucune pénalité pour le candidat accédant qui renonce à signer le contrat de location-accession de son seul fait. Votre commission est favorable au principe du contrat préliminaire qui laisse à l'intéressé le temps de réfléchir avant de prendre une décision définitive.

Votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption de cet article.

Art. 2

Opposabilité du contrat aux tiers

Le texte voté par l'Assemblée nationale précise que le contrat prend nécessairement la forme d'un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Ce contrat restreint le droit de disposer du bien, ce qui est logique en raison de l'option personnelle consentie au locataire-accédant par le vendeur, la levée de cette option dépendant uniquement de la volonté ultérieure exprimée par le locataire-accédant.

Cependant, cet acte authentique ne constate pas un transfert de propriété, la restriction au droit de disposer a un but conservatoire. Seule la levée de l'option peut ultérieurement entraîner une mutation. En raison de l'originalité du contrat de location-accession qui ne s'intègre pas dans les schémas habituels, il paraît utile d'indiquer à quel régime cet acte sera soumis pour les formalités d'enregistrement et pour les honoraires de notaire.

A ce stade de la procédure, il convient d'éviter l'application d'un droit proportionnel qui alourdirait les coûts et constituerait un obstacle à l'accession à la propriété.

Pour pallier cette difficulté, votre commission vous propose un amendement tendant à compléter le premier alinéa en indiquant que pour les formalités d'enregistrement le contrat est assimilé à une promesse de vente, c'est-à-dire enregistré au droit fixe.

Sous réserve de cet **amendement**, votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption du présent article.

Article additionnel après l'article 3.

Garanties particulières pour les immeubles en construction

Votre commission propose un **amendement** tendant à insérer un article additionnel après l'article 3 pour régler le problème particulier des contrats afférents à des immeubles en construction. Il convient en effet d'offrir au locataire-acquéreur une garantie de bonne fin de l'opération dans laquelle il s'est engagé.

Votre commission propose que le vendeur soit tenu d'obtenir une garantie de crédit bancaire ou un cautionnement grâce auxquels l'achèvement de l'immeuble sera assuré. La mention de cette garantie devra obligatoirement figurer dans le contrat.

Les organismes d'HLM bailleurs-vendeurs sont dispensés de cette formalité.

D'autre part, votre commission propose d'indiquer explicitement qu'avant l'entrée dans les lieux la redevance payée par le locataire-acquéreur ne comporte pas de part locative.

Votre commission vous demande d'adopter **l'article additionnel** qu'elle vous soumet par amendement.

Art. 4

Redevance

Le texte voté par l'Assemblée nationale énonce un principe selon lequel le contrat définit le montant de la redevance et fixe éventuellement les modalités de la révision. Le contrat doit comporter obligatoi-

rement les modalités d'imputation de la redevance sur le prix. Ces éléments sont repris dans l'amendement proposé par la commission des lois pour l'article 3, en conséquence la rédaction proposée pour l'article 4 par cette commission vise exclusivement les modalités de la révision de prix et de la redevance.

Le texte voté par l'Assemblée nationale fait référence à l'indice du coût de la construction dans la définition qui figure à l'article 58 de la loi n° 82- 526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs. Ce texte renvoie la définition précise à un décret et indique que cet indice est publié par l'INSEE. Comme la commission des lois, votre commission des affaires économiques et du plan estime inopportun dans un texte relatif à la location-accession de faire référence à la loi Quilliot. Il paraît préférable de reprendre explicitement le principe d'un indice du coût de la construction dont les éléments sont fixés par décret et qui est publié par l'INSEE.

Cependant, votre commission propose un **sous-amendement** tendant à compléter la rédaction proposée par la commission des lois pour coordonner ce texte avec le projet de loi relatif à la révision du prix des contrats de construction de maison individuelle et de vente d'immeuble à construire. Selon ce **sous-amendement**, lorsque le contrat de location-accession vise un immeuble en construction, le prix ainsi que la part de la redevance imputable sur celui-ci seront révisés en fonction de la variation de l'indice national du bâtiment tous corps d'état, dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation.

Votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption de cet article sous réserve du **sous-amendement** qu'elle vous soumet.

Article additionnel avant l'article 14.

Frais de remise en état

La commission des lois propose d'insérer dans ce texte, un article additionnel selon lequel l'occupant est tenu de payer les redevances échues et non réglées, les frais de remise en état des lieux ainsi que les frais dont le vendeur pourrait être tenu au lieu et place de l'accédant.

Votre commission approuve le principe selon lequel les frais de remise en état des lieux doivent être à la charge de l'accédant, mais elle considère qu'il faut préciser la portée de cette notion. **L'accédant doit être tenu uniquement des frais de remise en état qui résulteraient d'une utilisation abusive du logement et non d'une occupation normale.** Il va de soi qu'un logement occupé pendant cinq ou six ans par une famille

ne peut, à l'issue de cette période, être en parfait état, il y a une « usure » normale à laquelle le vendeur doit pouvoir faire face avec le produit de la part locative de la redevance. Il serait anormal que le locataire-accédant soit dans une position plus défavorable que le locataire et tenu de remettre au vendeur un logement dans un état identique à celui du premier jour d'occupation.

Votre commission vous propose donc un **sous-amendement** à l'amendement de la commission des lois afin de restreindre la charge des frais de remise en état des lieux au seul cas où le locataire-accédant n'a pas usé de l'immeuble en bon père de famille.

Art. 18

Exception à l'obligation de garantie

L'Assemblée nationale n'a adopté que des modifications formelles pour cet article.

Selon cet article, la garantie de remboursement n'est pas exigée du vendeur pour les sommes non restituables ainsi que pour celles imputables sur le prix de l'immeuble mais n'excédant pas 5 % de cette valeur.

Votre commission considère que cette dernière restriction n'est pas justifiée et vous propose donc un **amendement** tendant à supprimer ce dernier membre de phrase.

Dans un article additionnel traitant des garanties de remboursement, votre commission des lois propose un texte qui élimine cette restriction. Si cet article additionnel est adopté, le présent amendement sera sans objet.

Sous réserve des ces observations et de l'**amendement** qu'elle vous soumet, votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption de cet article.

Art. 24

Recours à des prêts

Cet article est inspiré de la loi relative à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier. L'Assemblée nationale a modifié cet article en indiquant explicitement que l'obtention du ou des prêts men-

tionnés dans le contrat de location-accession est une condition suspensive du transfert de propriété.

La commission des lois propose un amendement explicitant la date à laquelle les organismes prêteurs devront apprécier les ressources du locataire-accédant qui demande un prêt. Il conviendra, selon cet amendement, de prendre en considération la date de la signature du contrat de location-accession.

Cet amendement répond à une préoccupation de votre rapporteur pour avis. Il convient en effet d'instituer une exception au principe selon lequel les ressources doivent être appréciées au jour de l'acte d'acquisition. Dans le cas d'une location-accession, ce principe ferait peser de très lourdes incertitudes sur les transactions, les ressources de l'accédant pouvant augmenter entre le moment de la signature du contrat initial et la levée de l'option, et l'exclure ainsi du bénéfice des prêts aidés, ce qui conduirait à remettre en cause fondamentalement l'application de la future loi.

Votre commission se rallie donc à la rédaction proposée par la commission des lois et émet un **avis favorable** à l'adoption de cet article.

Art. 28

Obligations relatives à l'usage

L'Assemblée nationale a ajouté au texte du projet qui prévoyait l'usage en bon père de famille la notion d'usage conforme à la destination de l'immeuble.

La commission des lois propose de regrouper dans cet article les dispositions prescrivant, pour l'accédant, l'utilisation de l'immeuble en bon père de famille, l'assurance obligatoire des risques locatifs et le paiement des impôts et taxes qui lui incombent, ces deux dernières obligations figurant actuellement dans les articles 28 bis et 29.

Votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption de cet article et se rallie à la position de la commission des lois.

Art. 29

Charges d'entretien - Réparations

Le texte voté par l'Assemblée nationale modifie la répartition des charges d'entretien proposée par le gouvernement. Celui-ci imposait à l'accédant l'entretien courant et les grosses réparations, alors que l'Assemblée nationale propose de laisser au vendeur la charge des réparations relatives :

- aux éléments porteurs concourant à la stabilité et la solidité du bâtiment — ainsi qu'aux éléments faisant corps avec ces derniers —,
- aux éléments fixes assurant le clos, le couvert et l'étanchéité.

Les dispositions relatives aux procédures permettant de contraindre l'une des parties à respecter ses obligations ont été supprimées car elles relèvent du code de procédure civile.

Enfin, le texte de l'Assemblée nationale précise que l'accédant doit acquitter les contributions, taxes et impôts.

Votre commission vous propose un **amendement** tendant à une nouvelle rédaction du deuxième alinéa de cet article. Il lui paraît en effet plus imple de se référer à l'article 1792 du Code civil qui définit les responsabilités du constructeur d'un immeuble.

Par ailleurs, elle vous propose par **amendement** de compléter le texte adopté par l'Assemblée nationale pour régler le problème des réparations en prévoyant que si celles-ci n'ont pas été effectuées au moment de la levée d'option, la valeur des travaux est déduite du prix restant dû.

Votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption de cet article sous réserve des **deux amendements** qu'elle vous soumet.

Art. 30

Assurance-construction au profit de l'accédant

L'accédant doit bénéficier indirectement des dispositions relatives à l'assurance-construction.

L'article 30 autorise l'accédant à mettre en œuvre les garanties résultant des articles L.241-1 et L.242-1 du Code des assurances en cas de défaillance du vendeur. Votre commission s'est interrogée sur la portée des termes « mettre en œuvre ». Faut-il considérer que l'accédant dispose du droit de saisir l'assurance du vendeur et de déclencher la procédure, à charge pour celui-ci de régler le problème avec l'assureur ; ou faut-il estimer qu'il y a substitution de l'accédant au vendeur jusqu'au terme, c'est-à-dire indemnisation des réparations des dommages entre les mains de l'accédant ? Il ne semble pas que, dans l'esprit des auteurs du texte, la deuxième interprétation soit envisagée, mais ce n'est pas évident.

En outre, ce système ne résout pas convenablement les problèmes particuliers de l'assurance construction dans le cadre d'une location-accession. En effet, deux hypothèses peuvent être envisagées ; soit le vendeur est négligent, il peut même éventuellement percevoir les indemnités afférentes aux dommages sans effectuer les réparations pendant la période locative.

L'hypothèse inverse peut être envisagée. Dans le cas où on autoriserait l'accédant à se substituer au vendeur à l'égard de l'assureur, le locataire-accédant pourrait percevoir les indemnités et ne pas effectuer les travaux ou les exécuter sans respecter les règles de l'art. Dans le cas où, ultérieurement, il ne lèverait pas l'option, le vendeur serait lésé.

Pour régler cette situation, votre commission a proposé de compléter l'article 29 par un alinéa définissant les obligations du vendeur quant aux travaux de réparation des dommages visés à l'article 1792 du Code civil. Selon la rédaction proposée par votre commission des affaires économiques et du plan pour l'article 29 le vendeur est tenu d'exécuter ces travaux et, en cas de défaillance, à la date de la levée de l'option, la valeur en sera déduite du prix restant dû par l'accédant.

En conséquence votre commission vous propose un **amendement de suppression** de cet article.

Art. 42

Application des articles 29 à 34 au contrat de vente à terme visé à l'article L.261.10, alinéa 3 du Code de la construction et d'habitation

Cet article confère aux titulaires de contrats de vente à terme des droits identiques à ceux reconnus aux locataire-accédants par les articles 29 à 34 de la présente loi. L'Assemblée nationale a complété le dis-

positif par un alinéa nouveau étendant ce régime aux contrats de vente à terme en cours.

La commission des lois a proposé un amendement de suppression de cet article auquel votre commission des affaires économiques ne souscrit pas. Elle vous propose de confirmer la position prise par l'Assemblée nationale sous réserve d'un **amendement** rédactionnel visant le deuxième alinéa de cet article.

Votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption de cet article sous réserve de l'amendement qu'elle vous soumet.

*
* *

Sous réserve des observations qui précèdent et **des amendements** qu'elle vous soumet, votre commission émet un **avis favorable** à l'adoption du présent projet de loi adopté par l'Assemblée nationale.

TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
—	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER	CHAPITRE PREMIER
		DISPOSITIONS GENERALES	DISPOSITIONS GENERALES
	Article premier.	Article premier.	Article premier.
	<p>Est qualifié de contrat de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi tout contrat à l'exception des contrats prévus par les titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction ayant pour finalité de transférer la propriété, après une période de jouissance préalable à titre onéreux, de tout immeuble ou partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevé à la date de signature dudit contrat, par une manifestation ultérieure de volonté de l'accédant.</p>	<p>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.</p>	<p>Est qualifié de <i>contrat</i> de location-accession et soumis aux dispositions de la présente loi le contrat par lequel un <i>accédant dispose d'un droit personnel au transfert de propriété de tout ou partie d'un immeuble appartenant à un vendeur</i>, après une période de jouissance <i>personnelle et effective</i> à titre onéreux. <i>Le transfert de propriété résulte d'une manifestation ultérieure de volonté de l'accédant dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.</i></p>
	<p>Un tel contrat, qui doit être assorti d'un paiement fractionné ou différé du prix de vente, confère immédiatement un droit personnel à son titulaire au cours de la période de jouissance préalable au transfert de propriété.</p>	<p>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.</p>	<p><i>Ce contrat est conclu moyennant le versement d'une redevance et prévoit le paiement différé d'une partie du prix de vente. Jusqu'à la levée de l'option, la redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et constitue un paiement fractionné du prix de vente.</i></p>
		Article premier <i>bis</i> (nouveau)	Article premier <i>bis</i> .
		<p>Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location-acces-</p>	Les dispositions...

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale**

**Propositions
de la Commission**

**Décret n° 55-22
du 4 janvier 1955
portant réforme de
la publicité foncière.**

Art. 28. — Sont obligatoirement publiés au bureau des hypothèques de la situation des immeubles :

2° Les actes entre vifs dressés distinctement pour constater des clauses d'inaliénabilité temporaire et toutes autres restrictions au droit de disposer, ainsi que des clauses susceptibles d'entraîner la résolution ou la révocation d'actes soumis à publicité en vertu du 1° ; de même, les décisions judiciaires constatant l'existence de telles clauses ;

Art. 2.

Le contrat de location-accession n'est opposable aux tiers qu'à partir de la date de sa publication.

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.

Art. 2.

Le contrat...

...hypothèques. *Pour les formalités d'enregistrement ce contrat est assimilé à une promesse de vente.*

Alinéa sans modification.

**Article additionnel
après l'article 3.**

I. — Lorsque le contrat est signé avant l'achèvement de l'immeuble il doit comporter la garantie d'achèvement de celui-ci.

Cette garantie, lorsqu'elle est donnée par un des organismes financiers mentionnés à l'article 15, prend la forme :

— soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui la consent s'oblige à avancer au

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale

Propositions
de la Commission

vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble;

— soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur le droit d'en exiger l'exécution.

La garantie d'achèvement peut résulter de la qualité du vendeur lorsque celui-ci remplit les conditions fixées par l'article 17.

La garantie d'achèvement prend fin à l'achèvement de l'immeuble.

II. — Lorsque le contrat est signé avant l'achèvement de l'immeuble aucun versement ne peut être fait au titre de la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement avant la date d'entrée en jouissance.

Art. 4.

Il définit le montant de la redevance à la charge de l'accédant, sa périodicité, et, si elle est révisable, les modalités de sa revision.

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.

Art. 4.

(sous-amendement
à l'amendement n° 15)

La révision prévue aux 2° et 5° de l'article 3 ne peut excéder la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction, établi suivant les éléments de calcul fixés par décret et publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, *ou, pour les immeubles en construction, de l'indice national du bâtiment tous corps d'état dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation. Cette variation résulte de la différence entre*

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale

Propositions
de la Commission

l'indice publié au jour de la signature du contrat et celui publié au jour de la levée d'option ou du versement de la redevance.

Cependant, pour les immeubles en construction, la part de la redevance correspondant à la jouissance du logement est révisable en fonction de la variation de l'indice national mesurant le coût de la construction.

CHAPITRE III

**GARANTIES
DE L'ACCEDANT**

Art. 18.

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

CHAPITRE III

**GARANTIES
DE L'ACCEDANT**

Art. 18.

La garantie...
...versés par l'accédant avant le transfert...
...contrat *ou si les sommes imputables n'excèdent pas 5 % de cette valeur.*

CHAPITRE III

**GARANTIES
DES CONTRACTANTS**

Art. additionnel 14 B
(nouveau)
(sous-amendement
à l'amendement n° 22)

L'occupant reste tenu du paiement des redevances échues et non réglées ainsi que des frais de remise en état des lieux, 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. *Des frais de remise en état ne sont dus que si l'occupant n'a pas usé de l'immeuble en bon père de famille.*

Art. 18.

La garantie...

...contrat.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

Texte adopté
par l'Assemblée Nationale

Propositions
de la Commission

Art. 29.

L'accédant doit assurer et supporter les frais d'entretien de l'immeuble dès la date d'entrée en jouissance du logement, qu'il s'agisse de l'entretien courant ou de grosses réparations pour lesquelles il doit recevoir l'accord préalable du vendeur. En cas de refus du vendeur, l'accédant peut, en vue de la conservation de l'immeuble, prendre toutes mesures conservatoires en s'y faisant autoriser par ordonnance de référé du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

En cas de défaillance de l'accédant dans l'exécution des travaux d'entretien et des grosses réparations ci-dessus définis, le vendeur peut, en vue de la conservation de l'immeuble, prendre toutes mesures conservatoires en s'y faisant autoriser par ordonnance de référé du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, et ce aux frais et risques du défaillant, sans préjudice de résiliation du contrat de location-accession.

Art. 30.

Dans le cas des immeubles ou parties d'immeubles régis par la loi n° 78-12 du 4 jan-

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

Art. 29.

Alinéa sans modification.

Toutefois le vendeur conserve la charge de la réparation *des dommages visés aux articles 1792 et suivants du Code civil à propos de travaux de bâtiment.*

Si, à la date de la levée d'option, les travaux auxquels est tenu le vendeur n'ont pas été exécutés, leur valeur sera déduite du prix restant dû par l'accédant.

Alinéa sans modification.

Art. 30.

Supprimé.

Texte en vigueur

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale**

**Propositions
de la Commission**

Code des assurances.

Art. L. 241-1. — Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil à propos de travaux du bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance.

.....

Art. L. 242-1. — Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou

vier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, la signature du contrat confère à l'accédant en cas de défaillance du vendeur le droit de mettre en œuvre les garanties définies par les articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

de défaillance du vendeur, mettre en œuvre les garanties résultant des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

Texte en vigueur	Texte du projet de loi	Texte adopté par l'Assemblée Nationale	Propositions de la Commission
<p>le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.</p> <p>Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :</p> <p>Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;</p> <p>Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.</p> <p>Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1 ou dispensée de cet agrément par application des dispositions de l'article L. 321-4 du présent code, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article.</p>
Code de la construction et de l'habitation	Art. 42.	Art. 42.	Art. 42.
<p>Art. L. 261-10, alinéa 3.</p> <p>Le contrat de vente d'immeuble à construire conclu par un organisme d'habitations à loyer modéré, par une société civile immobilière constituée entre deux ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, ou par une société d'économie mixte dont le</p>	<p>Art. 42.</p> <p>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 au locataire-acquéreur par les articles 29 à 35 de la présente loi.</p>	<p>Art. 42.</p> <p>L'acquéreur...</p> <p>...conférés à l'accédant par les articles 29 à 34 de la présente loi.</p>	<p>Art. 42.</p> <p>Alinéa sans modification.</p>

Texte en vigueur

capital appartient pour plus de la moitié à une personne de droit public peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-12 ci-dessous :

Prévoir que le prix est payable entre les mains du vendeur par fractions échelonnées tant avant qu'après achèvement de la construction.

Stipuler que le transfert de propriété résulte de la constatation du paiement intégral du prix.

Texte du projet de loi

**Texte adopté
par l'Assemblée Nationale**

Les dispositions du présent article sont applicables nonobstant 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.

**Propositions
de la Commission**

Nonobstant toute disposition contraire, les dispositions du présent article sont applicables aux contrats de vente à terme en cours à la date de publication de la présente loi après un délai d'un an à compter de cette publication.