

Sous-Partie III

FORMULES LOCATIVES AVEC OPTION D'ACHAT

TITRE I

LOCATION-VENTE ET LOCATION-ACCESSION

340. — Les opérations immobilières, notamment celles de promotion et de construction se prêtent à des formules sophistiquées qui associent par exemple les avantages de la location avec une promesse de vente, donnant ainsi naissance à des constructions juridiques voisines et dont la qualification s'avère parfois délicate.

SECTION I

DES OPÉRATIONS CONNEXES MAIS JURIDIQUEMENT DIFFÉRENTES

A. – LOCATION-VENTE OU ASSORTIE D'UNE PROMESSE DE VENTE

341. — La « location-vente » ne correspond pas à une catégorie particulière de contrat mais désigne plutôt une variété d'opérations : à mi-chemin entre louage et vente, celles-ci consistent tantôt en la conclusion d'un bail assorti d'une promesse unilatérale

de vente, tantôt en une vente ferme, le transfert de propriété étant précédé d'une période de location. Ces différentes formules juridiques sont principalement utilisées dans le domaine de la promotion privée pour le déblocage d'opérations difficilement commercialisables ou pour liquider certaines queues de programmes. Dans ce cadre, les candidats acquéreurs peuvent bénéficier immédiatement d'un logement neuf en tant que locataires tout en différant leur décision définitive d'achat ; la solution évite par là-même aux promoteurs constructeurs de laisser trop longtemps inoccupés les lots invendus, tout en faisant supporter aux locataires-acquéreurs les charges de la copropriété.

La location-vente – au sens d'une location assortie d'une offre d'achat – est donc proche du crédit-bail mais elle en diffère par son esprit : la location-vente est réalisée dans un but commercial, le crédit-bail correspondant pour sa part à une technique de financement.

Les formules dites de location-vente pouvant largement différer entre elles sous le couvert d'une même appellation, il importe de s'assurer que l'opération étudiée comporte bien deux phases (location puis vente) : tel n'est pas le cas notamment si le locataire verse des acomptes sur le prix d'acquisition, si le loyer correspond aux intérêts de la fraction non payée ou si tous les paiements effectués restent acquis au bailleur-vendeur en cas de non réalisation de la vente.

Les articles L 312-24 à 312-31 du Code de Consommation régissent la location-vente réalisée par des professionnels mais la codification de ces règles n'a pas pour autant conduit le législateur à définir cette formule.

Sont concernés par les dispositions susvisées les baux qui prévoient quelles qu'en soient les modalités – paiement d'une redevance constituant à la fois un loyer et une partie du prix, location simple assortie d'une promesse de vente au locataire au terme du contrat... – que le locataire acquerra la propriété de l'immeuble ou pourra simplement l'acquérir s'il le désire en levant l'option au terme convenu.

L'opération doit faire l'objet d'une offre préalable précisant l'identité des parties, la nature et l'objet du contrat, ses modalités, le délai de réflexion du preneur (le bailleur devant maintenir les conditions de son offre pendant au moins 30 jours à compter de sa réception par le preneur), les conditions de la levée d'option (si la location est assortie d'une promesse de vente), les conditions et le coût de la non-réalisation de la vente. L'acceptation du preneur ne peut intervenir que 10 jours au moins après réception de l'offre.

Si la location est assortie d'une promesse de vente, l'acte constatant la levée de l'option est conclu sous la condition suspen-

sive de l'obtention du financement nécessaire au paiement du prix de vente (art. L 312-30 al. 1).

En cas de location-vente proprement dite (c'est-à-dire location avec promesse de vente) et si la vente ne se réalise pas, le bailleur doit rembourser la part des sommes versées correspondant à la valeur en capital du bien avant de pouvoir exiger la restitution de ce dernier.

B. – LOCATION-ACCESSION

342. — En 1982, une commission Darnault avait été constituée pour étudier la possibilité de développer une formule spécifique de location-vente permettant d'élargir l'offre de logements tout en renforçant la solvabilité des acquéreurs. Au même moment, des négociations étaient menées entre l'Administration et le Crédit foncier pour déterminer les conditions d'un financement par PAP ou par prêt conventionné dès la période initiale de l'opération.

Ces réflexions ont donné lieu à la création d'un nouveau cadre juridique, la location-accession, très proche dans son esprit de la « location-vente » moyennant une distinction juridique importante : contrairement à cette dernière qui résulte de la juxtaposition de deux contrats, la location-accession procède d'un contrat unique.

Instituée par une loi n° 84-595 du 12/07/1984, la location-accession est aujourd'hui régie par la loi n° 94-624 du 21/07/1994 (art. 47) : il s'agit d'un contrat indivisible « par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté (...), 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 location-accession est réservée aux immeubles d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel) avec leurs dépendances, l'accédant devant maintenir leur usage ; les immeubles doivent être achevés ou en cours de construction à la date de la convention. Si la loi a été conçue principalement pour les accédants personnes physiques, elle s'applique cependant à tout acquéreur.

Il convient de remarquer qu'en dépit de son nom, la période de jouissance qui précède le transfert de propriété n'est pas régie par un bail : l'accédant paie en contrepartie de la jouissance

du logement une indemnité d'occupation et non un loyer (1). Il bénéficie, pendant une période déterminée fixée librement par les parties, d'une option lui permettant d'acheter l'immeuble. De son côté, le cédant attribue la jouissance de l'immeuble au locataire-accédant et s'engage à lui en transférer la propriété au terme de la période de jouissance s'il lève l'option. Si cette dernière n'est pas levée, le locataire-accédant ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux : il est remboursé de la fraction de la redevance imputable sur le prix de l'immeuble mais il doit verser au propriétaire une indemnité qui est en général fixée à 1 % de la valeur du bien en plus des frais dont le remboursement est dû. L'accédant peut céder ses droits à une autre personne. Le contrat de location-accession doit être obligatoirement précédé d'un contrat préliminaire par lequel en contrepartie d'un dépôt de garantie opéré par l'accédant, le vendeur s'engage à lui réserver un immeuble ou une partie d'immeuble. Ce contrat préliminaire doit contenir un certain nombre de clauses dont le contenu est proche de celles imposées en matière de location-vente.

S'agissant du financement de l'opération, les dispositions de la loi du 12/07/1984 sont calquées sur celles contenues dans la loi n° 79-596 du 13/07/1979. Ainsi, quand le contrat stipule que l'accédant entend recourir à un ou plusieurs prêts pour financer le solde du prix de vente, le transfert de propriété résultant de la levée de l'option est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts visés.

SECTION II

TRAITEMENT FISCAL

343. — La location-accession fait l'objet de dispositions particulières en matière de TVA et de droits d'enregistrement (2) mais ne comporte pas de spécificité au plan de la fiscalité directe. Quant aux opérations de « location-vente », leur traitement diffère selon les caractéristiques précises des opérations susceptibles d'être désignées par ce terme générique.

(1) Le contrat de location-accession n'est donc pas soumis à la loi du 6/07/1989.

(2) Loi n° 84-595 du 12/07/1984 (art. 1^{er}) ; loi n° 2004-804 du 9/08/2004 (art. 9) ; loi de finances rectificative pour 2005 n° 2005-1720 du 30/12/2005 (art. 89 IV et V) ; loi n° 2006-876 du 13/07/2006 portant engagement national pour le logement (art. 33 I 1^o et 2^o) ; instruction du 10/10/2007 (BOI 8 A-3-07).