

N° 358

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

Annexe au procès-verbal de la séance du 6 juin 1984.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale (1) sur le projet de loi, ADOPTÉ AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE EN DEUXIÈME LECTURE, définissant la location-accession à la propriété immobilière.

Par M. Pierre CECCALDI-PAVARD,

Sénateur.

(1) *Cette Commission est composée de : MM. Jacques Larché, président ; Edgar Tailhades, Louis Virapoullé, Charles de Cuttoli, Paul Girod, vice-présidents ; Charles Lederman, François Collet, Pierre Salvi, Germain Authié, secrétaires ; MM. Jean Arthuis, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Marc Bécam, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Pierre Brantus, Pierre Ceccaldi-Pavard, Michel Charasse, Félix Ciccolini, Henri Collette, Etienne Dailly, Michel Darras, Luc Dejoie, Jacques Eberhard, Edgar Faure, Jean Geoffroy, François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Daniel Hoeffel, Charles Jolibois, Mme Genevieve Le Bellegou-Béguin, MM. Bastien Leccia, Roland du Luart, Jean Ooghe, Charles Ornano, Hubert Peyou, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon, Dick Ukeiwé.*

Voir les numéros :

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

2^e lecture : 2039, 2083 et in-8° 561.

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

2^e lecture : 316 (1983-1984).

Logement.

MESDAMES, MESSIEURS,

A l'issue de l'examen en dernière lecture, le 11 mai 1984, par l'Assemblée nationale du présent projet de loi, 31 articles restent en discussion. Ce chiffre élevé, motivé par le désaccord entre les deux Assemblées quant à la dénomination du contrat, ne doit pourtant pas dissimuler que sur de nombreux points un accord a d'ores et déjà pu être réalisé entre l'Assemblée nationale et le Sénat. L'important travail de mise en ordre du texte et de rééquilibrage des droits et obligations des parties, auquel nous avons procédé en première lecture, a notamment été en quasi-totalité adopté par les députés.

Les divergences les plus notables – outre bien entendu le désaccord terminologique qui correspond à un problème de fond bien réel – portent sur les points suivants :

– le caractère effectif et personnel de la jouissance du logement, préalable à la décision de levée de l'option (art. premier) ;

– la mention dans un article spécifique du texte que l'occupant ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux lorsque le contrat est résilié ou lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu (art. 14 A) ;

– la reconnaissance au bénéfice des organismes d'H.L.M. de l'existence d'une garantie intrinsèque de remboursement aux accédants des sommes versées par eux et imputables sur le prix de vente de l'immeuble (art. 17) ;

– la date à laquelle doit être appréciée la situation de l'accédant pour l'octroi des prêts (art. 24) ;

– l'extension aux contrats de vente à terme visés par l'article L. 261-10, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation de certaines dispositions de la présente loi (art. 42).

EXAMEN DES ARTICLES

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier.

Définition du contrat.

Si les deux Assemblées sont d'accord sur le mécanisme juridique défini par l'article premier, deux divergences subsistent cependant à l'issue de la deuxième lecture par l'Assemblée nationale.

La dénomination du contrat constitue le premier de ces désaccords. En première lecture le Sénat avait choisi de remplacer l'expression « location-accession » par celle d'« occupation-accession » afin de souligner que le bénéficiaire du contrat, ne tirant ses droits que de ce dernier, ne pouvait invoquer les dispositions de la loi du 22 juin 1982, dite loi Quilliot, pour se maintenir dans les lieux en cas de non-levée de l'option ou de résiliation du contrat de son fait.

L'Assemblée nationale a cependant rétabli l'expression initiale pour les raisons suivantes :

– le terme « occupation » qualifie d'ordinaire une situation précaire ou un état de fait non fondé sur un texte : l'utiliser pour qualifier une situation légale est ambigu et contraire à la tradition juridique la plus stable ;

– l'expression « location-accession » est perceptible par le grand public : on ne saurait négliger cet aspect dès lors que l'on recherche l'efficacité du système proposé ;

– la possibilité d'un maintien contractuel dans les lieux est prévue par l'article 3, alinéa 10^o, et il existe même un droit au maintien temporaire dans les lieux lorsque le contrat est résilié du fait du vendeur (art. 14 *bis* C adopté en des termes identiques par les deux Assemblées) ;

- le risque d'assimilation des droits de l'accédant à ceux d'un locataire bénéficiaire des dispositions de la loi Quilliot est inexistant puisque cette loi prévoit très explicitement par son article 2 que ses dispositions ne s'appliquent pas « aux locations consenties dans le cadre d'un contrat constituant un mode d'accession à la propriété ».

Malgré leur force, ces observations n'ont pas convaincu votre Commission soucieuse avant tout de prémunir l'accédant lui-même contre une mauvaise estimation de ses droits. On doit également relever que le contrat défini par l'article premier est un contrat tout à fait spécifique dont le terme « location » rend mal compte. C'est pourquoi, fidèle à la position adoptée en première lecture, la commission des Lois a décidé de substituer aux termes « location-accession » ceux d'« occupation-accession ».

Le caractère effectif et personnel de la jouissance du logement constitue le second point de désaccord. L'Assemblée nationale a supprimé cette notion afin de permettre à l'accédant d'installer éventuellement dans le logement un membre de sa famille ou de sous-louer s'il fait l'objet d'une mutation géographique temporaire pour raisons professionnelles. Votre Commission ne mésestime pas la souplesse apportée au régime d'occupation-accession par la suppression du caractère effectif et personnel de la jouissance du logement. Mais elle estime cependant - comme en première lecture - qu'autoriser la sous-location ou l'occupation familiale risque d'entraîner des difficultés telles que le succès du régime d'occupation-accession en serait compromis. Elle a donc décidé de réaffirmer la nécessité du caractère effectif et personnel de la jouissance du logement, préalable à la levée éventuelle de l'option.

Article premier bis.

Champ d'application de la loi.

Outre un amendement rédactionnel, l'Assemblée nationale a adopté un amendement étendant le champ d'application de la loi aux sociétés coopératives de construction.

Le Sénat en première lecture avait repoussé un amendement présenté par le Gouvernement et tendant, après l'article 39 du présent projet, à insérer un article additionnel visant à protéger les associés de telles coopératives contre les conséquences pécuniaires de la non-levée de l'option par un ou plusieurs des associés. Mais ce rejet avait été motivé précisément par l'observation que l'article premier *bis* définissant le champ

d'application de la loi – et déjà voté lorsque fut appelé l'article additionnel après l'article 39 – excluait les sociétés coopératives de construction... Dès lors aucune raison de principe ne s'opposant à ce que ces coopératives puissent se lancer dans l'occupation-accession, la commission des Lois, sous réserve d'un amendement rédactionnel, vous propose d'adopter l'article premier *bis*.

Article premier ter.

Contrat préliminaire.

Les seules modifications apportées à cet article par l'Assemblée nationale en deuxième lecture concernent la dénomination du contrat.

La Commission vous demande d'en revenir à l'expression « occupation-accession ».

Article 2.

Publication du contrat.

Les observations sont les mêmes que celles formulées à l'article précédent.

CHAPITRE II

CONTENU DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

La Commission a adopté un amendement rédactionnel reprenant l'expression « occupation-accession ».

Article 3.

Mentions du contrat.

L'Assemblée nationale s'est ralliée à la position sénatoriale sous réserve de quatre amendements dont trois (un de coordination et deux purement rédactionnels) n'appellent aucun commentaire particulier.

Le quatrième amendement, en revanche, appelle une explication : l'alinéa 9° de l'article 3 précisait que le contrat devait obligatoirement mentionner « les catégories de charges incombant à l'accédant et, *selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat*, leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat ». L'Assemblée nationale a choisi de laisser les parties libres de déterminer elles-mêmes ce montant en remplaçant les mots : « ... selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat... », par les mots : « ... une estimation de... ». Bien que cette rédaction offre moins de garanties à l'accédant que celle retenue en première lecture par le Sénat, votre Commission estime qu'elle est acceptable, les cas concrets étant effectivement « difficiles à saisir dans un texte réglementaire », ainsi que l'a souligné l'Assemblée nationale.

A cet article, la Commission n'a donc adopté qu'un amendement rédactionnel.

CHAPITRE III

GARANTIE DES CONTRACTANTS

SECTION I

Résiliation du contrat.

Article 14 A.

Absence de maintien dans les lieux.

L'Assemblée nationale a supprimé cet article qui disposait que « lorsque le contrat d'occupation-accession est résilié ou lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu, l'occupant ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux ».

Il s'agit pourtant là de l'affirmation d'un principe tout à fait essentiel, l'absence de tout droit au maintien dans les lieux n'interdisant bien sûr pas la passation d'un nouveau contrat, de location cette fois, entre le vendeur et l'ancien occupant-accédant. La Commission a donc décidé de rétablir cet article après en avoir légèrement modifié la rédaction de façon à viser explicitement

l'article 14 *bis* C qui apporte au bénéfice de l'accédant dont le contrat est résilié pour inexécution par le vendeur de ses obligations une dérogation au principe de l'absence de tout droit au maintien dans les lieux.

Article 14 B.

Indemnisation du vendeur en cas de résiliation du contrat.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements à cet article : l'un, purement rédactionnel, pour tenir compte de la suppression de l'article 14 A ; l'autre, pour préciser que l'accédant ne reste tenu des frais de remise en état des lieux que « s'il n'a pas usé de l'immeuble en bon père de famille ». Cette dernière précision paraît inutile à la Commission qui propose par conséquent le rétablissement de l'article 14 B dans la rédaction que le Sénat avait adoptée en première lecture, pour tenir compte également du rétablissement de l'article 14 A.

Article 14.

Restitution de la fraction de la redevance imputable sur le prix.

L'Assemblée nationale n'a adopté à cet article qu'un amendement de coordination, tirant les conséquences de la suppression de l'article 14 A. Puisque celui-ci est rétabli, il importe de rétablir également l'article 14 dans la rédaction sénatoriale de première lecture.

Article 14 bis A.

Indemnisation du vendeur en cas de résiliation du contrat.

Deux amendements rédactionnels ont été apportés par l'Assemblée nationale à cet article. La Commission, à son tour, demande de substituer, dans l'avant-dernier alinéa, les termes « occupation-accession » à ceux de « location-accession ».

Article 14 bis B.

Remboursement des frais.

Le Sénat, afin de préserver notamment les pouvoirs dont dispose le juge pour l'application de l'article 700 N.C.P.C., avait accepté le principe selon lequel « aucune indemnité autre que celle mentionnée à l'article précédent ne peut être mise à la charge de l'accédant » en précisant toutefois qu'il ne s'agissait que des indemnités mises à la charge de l'occupant « par le contrat d'occupation-accession ». L'Assemblée nationale a supprimé cette mention, craignant, semble-t-il, qu'elle puisse être interprétée comme donnant au juge des pouvoirs excessifs...

Votre Commission, estimant qu'il ne s'agit pas là d'un débat fondamental, a décidé d'adopter cet article dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 16.

Privilège de l'accédant.

La seule divergence sur cet article entre l'Assemblée nationale et le Sénat concerne la dénomination du contrat : la Commission a donc adopté un amendement rétablissant les termes « occupation-accession ».

Article 17.

Garantie liée à la qualité du vendeur.

En première lecture, l'Assemblée nationale avait décidé que les organismes d'H.L.M. étaient dispensés, pour garantir le remboursement à l'accédant des sommes versées par lui, de recourir à un cautionnement ou de consentir un privilège. Le Sénat, en revanche, estimant cette garantie intrinsèque parfois excessive, avait soumis les organismes d'H.L.M. au droit commun et supprimé la dérogation consentie en leur faveur. En deuxième lecture, l'Assemblée nationale a tenu à rétablir son texte, le ministre de l'Urbanisme et du Logement soulignant quant à lui « que la raison de l'existence de cette garantie d'achèvement et de bonne exécution de la mission est liée à l'existence du contrôle de l'Etat exercé sur les organismes d'H.L.M. ».

La Commission n'ayant découvert dans les débats de l'Assemblée nationale aucun argument nouveau justifiant une dérogation au droit commun en faveur des organismes d'H.L.M., a décidé de supprimer le deuxième alinéa de cet article.

SECTION II

Cession des droits et aliénation de l'immeuble.

Article 20.

Aliénation de l'immeuble.

L'Assemblée nationale a estimé que la possibilité offerte au nouveau propriétaire de choisir pour garantie de remboursement le privilège de l'article 2103-7° du Code civil était pratiquement dénuée d'intérêt puisque ce privilège ne peut être consenti que dans un délai de deux mois à compter de la signature du contrat d'occupation-accession.

La Commission a adopté cet article sans modification.

SECTION III

Information et protection de l'accédant.

Article 21.

La Commission a adopté un amendement de coordination, substituant aux mots « location-accession » les mots « occupation-accession ».

Articles 22 et 23.

Observations identiques à celles formulées à l'article précédent.

Article 24.

Recours à un prêt.

Le Sénat, afin de permettre à l'accédant de s'engager en toute connaissance de cause dans l'opération, avait introduit un alinéa précisant que la situation de celui-ci devait, pour l'octroi des prêts par l'organisme prêteur, s'apprécier « à la date de la signature du contrat d'occupation-accession ou... de la cession » et non à celle de la levée de l'option. L'Assemblée nationale a supprimé cette disposition, estimant qu'elle « ferait courir des risques aux organismes prêteurs » et « pourrait se révéler défavorable à l'accédant si sa situation s'améliorait au regard des critères d'octroi des prêts ».

La Commission estime cependant indispensable de rétablir le deuxième alinéa de l'article 24 car il lui paraît évident que l'accédant ne s'engagera dans une opération d'occupation-accession que s'il a l'assurance que les prêts auxquels il peut prétendre lors de la conclusion du contrat d'occupation-accession lui seront effectivement accordés lorsqu'il décidera de lever l'option.

Article 25.

Paiement réalisé sans l'aide de prêts.

La Commission a adopté un amendement de coordination, tendant à substituer aux mots « location-accession », les mots « occupation-accession ».

CHAPITRE IV

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

Article 28.

Obligations principales de l'accédant.

La Commission a adopté un amendement de coordination, tendant à substituer aux mots « location-accession », les mots « occupation-accession ».

Article 29 bis.

Réévaluation du prix de l'immeuble.

Cet article additionnel a été introduit dans le texte par un amendement de la commission des Lois du Sénat. Il permet au vendeur de réévaluer le prix de l'immeuble lorsque, entre la signature du contrat et la date de levée de l'option, il est contraint de réaliser ou de participer à la réalisation de grosses réparations ou améliorations d'un montant supérieur à 10 % du prix de l'immeuble. Un amendement du Gouvernement, adopté par l'Assemblée nationale, n'a apporté que des modifications de forme à cet article, sans en altérer la portée. La Commission l'a donc adopté sans modification.

Article 30.

**Droits de l'accédant en matière
d'assurance des travaux du bâtiment.**

Outre un amendement de coordination rédactionnelle, l'Assemblée nationale a adopté un amendement précisant que la décision de justice autorisant l'accédant à percevoir les indemnités et à exécuter les travaux devait être « rendue contradictoirement », les indemnités ne pouvant être perçues que « sur présentation des factures correspondantes ». La Commission a décidé d'accepter cet article, sous réserve de l'adoption d'un amendement rédactionnel rétablissant les termes « occupation-accession ».

Article 31.

La Commission a adopté deux amendements de coordination, tendant à substituer aux mots « location-accession » les mots « occupation-accession ».

Articles 34 et 37.

Observations identiques à celles formulées à l'article précédent.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 38.

Privilège de l'accédant.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements rédactionnels relatifs à la dénomination du contrat pour l'un, à l'intitulé de la loi pour l'autre. La Commission a décidé, en conséquence des décisions précédentes, d'en revenir au texte qu'elle avait adopté en première lecture.

Articles 38 bis et 39.

Observations identiques à celles formulées à l'article précédent.

Article 39 bis (nouveau).

Sociétés coopératives de construction.

Les raisons circonstancielles pour lesquelles cet article additionnel n'avait pu être adopté par le Sénat en première lecture ont déjà été exposées (voir les observations relatives à l'article premier *bis*). Il s'agit de protéger les associés des sociétés coopératives de construction qui réaliseraient des programmes sous le régime de l'occupation-accession contre les conséquences pécuniaires de la non-levée d'option par un ou plusieurs d'entre eux. La position de principe favorable à l'extension à ces sociétés coopératives du droit de conclure des contrats d'occupation-accession ayant été prise à l'article premier *bis*, la Commission a adopté le présent article sans modification.

Article 40.

Aide personnalisée au logement.

L'Assemblée nationale a adopté deux amendements rédactionnels, l'un relatif à la dénomination du contrat, l'autre relatif à l'intitulé du projet de loi. La Commission, en conséquence des décisions précédentes, a décidé d'en revenir au texte qu'elle avait adopté en première lecture.

Article 42.

Vente à terme d'H.L.M.

Cet article avait été supprimé par le Sénat en première lecture. Il tendait :

- d'une part à étendre **pour l'avenir** les droits dont bénéficie l'accédant en matière de gestion de la copropriété (art. 29 à 34 du projet) aux signataires de contrats de vente à terme lorsque le vendeur est un organisme d'H.L.M. ;

- d'autre part à modifier les contrats **en cours**, à l'expiration d'un délai d'un an, pour tenir compte des modifications apportées par l'alinéa précédent.

L'Assemblée nationale a rétabli cet article en lui apportant cependant une modification importante puisque désormais les vendeurs à terme ne seront pas tenus pour autant de supporter la charge des grosses réparations : en effet, l'article 29 du présent projet n'est plus visé par l'article 42. Or son application aurait entraîné la mise à la charge des vendeurs des frais de grosses réparations ce qui, dans une vente à terme, est illogique. La Commission n'est par conséquent pas hostile au premier alinéa de cet article. Elle estime en revanche inacceptable le second alinéa qui modifie de façon impérative des contrats en cours d'exécution. Elle a donc adopté un amendement supprimant le deuxième alinéa de l'article 42.

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
<p>CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p>	<p>CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p>	<p>CHAPITRE PREMIER DISPOSITIONS GÉNÉRALES</p>
<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>	<p>Article premier.</p>
<p>Est qualifié d'occupation-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 effective et personnelle 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 location-accession et soumis... ... de jouissance à titre onéreux... ... de l'option.</p>	<p>Est qualifié d'occupation-accession et soumis... ... période de jouissance effective et personnelle à titre onéreux... ... de l'option.</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>Alinéa sans modification.</p>	<p>Alinéa sans modification.</p>
<p>Article premier bis.</p>	<p>Article premier bis.</p>	<p>Article premier bis.</p>
<p>Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats d'occupation-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 les titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.</p>	<p>Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur... ... 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.</p>	<p>Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats d'occupation-accession portant sur... ... diverses opérations de construction.</p>
<p>Article premier ter.</p>	<p>Article premier ter.</p>	<p>Article premier ter.</p>
<p>Le contrat d'occupation-accession peut être précédé d'un contrat préliminaire par lequel,</p>	<p>Le contrat de location-accession peut être...</p>	<p>Le contrat d'occupation-accession peut être...</p>

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
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.	... ou une partie d'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.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
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 d'occupation-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.	Les fonds... ... du contrat de location-accession. Ils sont restitués... ... dans le cas contraire.	Les fonds... ... du contrat d'occupation-accession. Ils sont restitués... ...dans le cas contraire...
Est nulle toute autre promesse d'occupation-accession.	Est nulle toute autre promesse de location-accession.	Est nulle toute autre promesse d'occupation-accession
Art. 2.	Art. 2.	Art. 2.
Le contrat d'occupation-accession est conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques.	Le contrat de location-accession est conclu... ...des hypothèques.	Le contrat d'occupation-accession est conclu... ... 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.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
CHAPITRE II CONTENU DU CONTRAT D'OCCUPATION-ACCESSION	CHAPITRE II CONTENU DU CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION	CHAPITRE II CONTENU DU CONTRAT D'OCCUPATION-ACCESSION
Art. 3.	Art. 3.	Art. 3.
Le contrat d'occupation-accession doit préciser:	Le contrat de location-accession doit préciser:	Le contrat d'occupation-accession doit préciser:
1° la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat	1° sans modification ;	1° sans modification ;

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
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... ...de celui-ci, s'il est révisable. Cette révision... ... de la redevance ;	2° sans modification ;
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. Cette révision ne porte que sur la fraction du prix restant due après chaque versement de la redevance ;	3° sans modification ;	3° sans modification ;
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° sans modification ;	4° sans modification ;
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° sans modification ;	5° sans modification ;
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° sans modification ;	6° sans modification ;
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 ;	7° sans modification ;
7° les modalités de calcul des sommes visées à l'article 14 ainsi que des indemnités visées à l'article 26 ;	8° sans modification ;	8° sans modification ;
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 ;	9° sans modification ;
9° les catégories de charges incombant à l'accédant et, selon des modalités définies par décret en Conseil d'Etat, leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat ;	10° sans modification ;	10° sans modification ;
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° sans modification.	11° sans modification.
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

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Art. 6.

..... Suppression conforme

Art. 9.

..... Suppression conforme

Art. 13.

..... Conforme

CHAPITRE III
GARANTIES DES CONTRACTANTS

SECTION I (nouvelle).
Résiliation du contrat.

Art. 14 A (nouveau).

Lorsque le contrat d'occupation-accession est résilié ou lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu, l'occupant ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux.

Art. 14 B (nouveau).

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.

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.

CHAPITRE III
GARANTIES DES CONTRACTANTS

SECTION I
Résiliation du contrat.

Art. 14 A.

Lorsque le contrat d'occupation-accession est résilié ou lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu et sous réserve des dispositions figurant à l'article 14 bis C, l'occupant ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux.

Art. 14 B.

*L'occupant reste tenu du paiement...
...de remise en état des lieux, et des frais dont le vendeur...
...ou du deuxième alinéa de l'article 31.*

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Art. 14.

Dans les cas visés à l'article 14 A, le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant à la fraction de la redevance imputable 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 (nouveau).

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 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 d'occupation-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.

Dans les cas visés à l'article 14 B, le vendeur...

...dans les mêmes conditions.

Alinéa sans modification.

Art. 14 bis A.

Alinéa sans modification.

Lorsque, du fait de l'accédant, le transfert de...

...du contrat.

Alinéa sans modification.

Lorsqu'une...
...à l'alinéa précédent, le contrat de location-accession est assimilé à...

...demandée.

Alinéa sans modification.

Art. 14.

Dans les cas visés à l'article 14 A, le vendeur...

...dans les mêmes conditions.

Alinéa sans modification.

Art. 14 bis A.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Lorsqu'une...
...à l'alinéa précédent, le contrat d'occupation-accession est assimilé à...

...demandée.

Alinéa sans modification.

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
Art. 14 bis B (nouveau).	Art. 14 bis B.	Art. 14 bis B.
Aucune indemnité autre que celle mentionnée à l'article précédent ne peut être mise à la charge de l'accédant par le contrat d'occupation-accession. 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.	Aucune indemnité autre que celle mentionnée à l'article précédent ne peut être mise à la charge de l'accédant. Toutefois,...	Conforme.
	...de recouvrement.	
	Art. 14 bis C. 14 bis et 15.	
..... Conformes		
Art. 16.	Art. 16.	Art. 16.
La garantie de remboursement peut également revêtir la forme du privilège du 7 ^o 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 d'occupation-accession, ni primé, ni en concurrence avec un autre privilège ou une hypothèque, dont les causes ne seraient pas éteintes à la même date.	La garantie de remboursement... ...date du contrat de location-accession, ni primé, ni...	La garantie de remboursement... ...date du contrat d'occupation-accession, ni primé, ni...
	...à la même date.	...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.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
Art. 17.	Art. 17.	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.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
	<i>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.</i>	<i>Alinéa supprimé.</i>

Texte adopté par le Sénat
en première lecture

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Propositions de la Commission

Art. 17 bis et 18.

..... Suppression conforme

SECTION II (nouvelle)

SECTION II

SECTION II

Cession des droits et aliénation de l'immeuble.

Cession des droits et aliénation de l'immeuble.

Cession des droits et aliénation de l'immeuble.

Art. 19 bis.

..... Conforme

Art. 20.

Art. 20.

Art. 20.

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

Alinéa sans modification

Conforme.

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 garanties prévues par la présente loi.

Si la ...

... de l'une des autres garanties prévues par la présente loi.

SECTION III (nouvelle).

SECTION III.

SECTION III.

Information et protection de l'accédant.

Information et protection de l'accédant.

Information et protection de l'accédant.

Art. 21.

Art. 21.

Art. 21.

Les dispositions du chapitre III de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 précitée ne sont pas applicables aux contrats d'occupation-accession régis par la présente loi.

Les dispositions ...

Les dispositions ...

... aux contrats de location-accession régis par la présente loi.

... aux contrats d'occupation-accession régis par la présente loi.

Art. 22.

Art. 22.

Art. 22.

Avant la signature du contrat d'occupation-accession, le vendeur ne peut exiger ni accepter de l'accédant, au titre de l'occupation-accession, aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce, aucun chèque ou aucune autorisation de prélèvement sur

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, ...

Avant la signature du contrat d'occupation-accession, le vendeur ne peut exiger ni accepter de l'accédant, au titre de l'occupation-accession, aucun versement, ...

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
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 <i>ter</i> à l'article premier <i>ter</i> à l'article premier <i>ter</i> .
Art. 23.	Art. 23.	Art. 23.
Le vendeur doit notifier à l'accédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet de contrat d'occupation-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 vendeur... ..., le projet de contrat de location-accession un mois au moins date.	Le vendeur... ..., le projet de contrat d'occupation-accession un mois au moins date.
Le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est joint au projet de contrat.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
Art. 24.	Art. 24.	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.	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
La situation de l'accédant prise en considération par le ou les organismes prêteurs pour l'octroi des prêts s'apprécie à la date de la signature du contrat d'occupation-accession, ou, s'il s'agit d'une cession visée à l'article 19 <i>bis</i> ci-dessus, à la date de la cession.	<i>Alinéa supprimé.</i>	<i>La situation de l'accédant prise en considération par le ou les organismes prêteurs pour l'octroi de prêts s'apprécie à la date de la signature du contrat d'occupation-accession ou, s'il s'agit d'une cession visée à l'article 19 bis ci-dessus, à la date de la cession.</i>
Art. 25.	Art. 25.	Art. 25.
Lorsque le contrat d'occupation-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.	Lorsque le contrat de location-accession indique que... ... de l'article 24.	Lorsque le contrat d'occupation-accession indique que... ... 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	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

Propositions de la Commission

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 (nouvelle).
Transfert de propriété.

SECTION IV
Transfert de propriété.

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 d'occupation-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.

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

Art. 28.

Alinéa sans modification.

- d'user de...
...par le contrat de location-accession ;
- sans modification ;
- sans modification.

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

Art. 28.

Alinéa sans modification.

- d'user de...
...par le contrat d'occupation-accession ;
- sans modification ;
- sans modification.

Art. 28 bis.

Suppression conforme

Art. 29.

Conforme

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
Art. 29 bis (nouveau).	Art. 29 bis.	Art. 29 bis.
<p>Si, entre la signature du contrat et la date de levée de l'option, le vendeur est contraint de réaliser ou de participer à la réalisation de grosses réparations visées à l'article 29 ou d'améliorations qui seraient imposées dans le cadre de la copropriété, et qui seraient d'un montant supérieur à 10 % du prix de l'immeuble, il peut proposer, avec justification, à l'accédant une augmentation de la redevance ou une réévaluation du prix de l'immeuble.</p>	<p>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.</p>	Conforme.
<p>A défaut d'accord entre le vendeur et l'accédant, ce dernier peut réaliser le contrat ; les dispositions de l'article 14 bis A ne sont pas applicables.</p>	<p>Cette réévaluation de prix ne peut excéder la dépense réellement effectuée éventuellement révisée dans les conditions prévues à l'article 4.</p>	
	<p>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.</p>	
Art. 30.	Art. 30.	Art. 30.
<p>A compter de la signature du contrat d'occupation-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.</p>	<p>A compter de la signature du contrat de location-accession, l'accédant peut....</p>	<p>A compter de la signature du contrat d'occupation-accession, l'accédant peut,...</p>
	... et L. 242-1 du Code des assurances.	... et L. 242-1 du Code des assurances.
<p>Il peut être autorisé par décision de justice à percevoir les indemnités dues et à exécuter les travaux.</p>	<p>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.</p>	Alinéa sans modification.
Art. 31.	Art. 31.	Art. 31.
<p>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 d'occupation-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sous réserve des dispositions suivantes :</p>	<p>Pour... ..., la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à...</p>	<p>Pour... ..., la signature d'un contrat d'occupation-accession est assimilée à...</p>
	... suivantes :	... suivantes :
<p>- 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 ;</p>	- sans modification ;	- sans modification ;

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

- 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 d'occupation-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 d'occupation-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 d'occupation-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.

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

- sans modification .

- chacune des deux parties au contrat de location-accession peut assister...
... du droit de vote.

Art. 34.

Pour...
..., la signature
d'un contrat de location-accession est assimilée...
... de
l'article 29.

Chacune des deux parties au contrat de location-accession peut assister à...
... du droit de vote.

Art. 35 bis et 36.

Suppression conforme

Propositions de la Commission

- sans modification ;

- chacune des deux parties au contrat d'occupation-accession peut assister...
... du droit de vote.

Art. 34.

Pour...
..., la signature
d'un contrat d'occupation-accession est assimilée...
... de
l'article 29.

Chacune des deux parties au contrat d'occupation-accession peut assister à...
... du droit de vote.

Art. 37.

L'hypothèque légale...

Art. 37.

L'hypothèque légale prévue à l'article L. 322-9, alinéa premier, du Code de l'urba-

Art. 37.

L'hypothèque légale...

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
nisme, et portant sur un immeuble faisant l'objet d'un contrat d'occupation-accession, ne peut être inscrite que dans les conditions prévues à l'article 31.	... d'un contrat de location-accession, ne peut être... ... l'article 31.	... d'un contrat d'occupation-accession, ne peut être... ... l'article 31.
CHAPITRE V DISPOSITIONS DIVERSES	CHAPITRE V DISPOSITIONS DIVERSES	CHAPITRE V DISPOSITIONS DIVERSES
Art. 38.	Art. 38.	Art. 38.
L'article 2103 du Code civil est complété par le nouvel alinéa suivant :	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
« 7° Les accédants à la propriété titulaires d'un contrat d'occupation-accession régi par la loi n° du tendant à faciliter l'accession à la propriété immobilière avec occupation anticipée, sur l'immeuble faisant l'objet du contrat, pour la garantie des droits qu'ils tiennent de ce contrat. »	« 7° ... d'un contrat de location-accession régi par la loi n° du définissant la location-accession à la propriété immobilière sur l'immeuble... ... de ce contrat. »	« 7° ... d'un contrat d'occupation-accession régi par la loi n° du tendant à faciliter l'accession à la propriété immobilière avec occupation anticipée, sur l'immeuble... ... de ce contrat. »
Art. 38 bis.	Art. 38 bis.	Art. 38 bis.
Il est inséré dans le Code civil un nouvel article 2111-1 ainsi rédigé :	Alinéa sans modification.	Alinéa sans modification.
« 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 d'occupation-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. 2111-1. - l'objet du contrat de location-accession, en la forme prévue... ... dudit contrat. »	« Art. 2111-1. - l'objet du contrat d'occupation-accession, en la forme prévue... ... dudit contrat. »
Art. 39.	Art. 39.	Art. 39.
I. - Il est ajouté à l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme deux alinéas ainsi rédigés :	I. - Alinéa sans modification.	I. - Alinéa sans modification.
« En cas de contrat d'occupation-accession régi par les dispositions de la loi n° du tendant à faciliter l'accession à la propriété immobilière avec occupation anticipée, 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.	« 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... ... par l'accédant.	« En cas de contrat d'occupation-accession régi par les dispositions de la loi n° du tendant à faciliter l'accession à la propriété immobilière avec occupation anticipée, le droit de préemption... ... par l'accédant.

**Texte adopté par le Sénat
en première lecture**

« 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 d'occupation-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. 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 d'occupation-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° du tendant à faciliter l'accession à la propriété immobilière avec occupation anticipée, 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. »

**Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture**

« Dans le cas...

... du contrat
de location-accession. »

II. — Sans modification.

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'acquiescer stipulée à ce contrat.

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

Art. 40.

Alinéa sans modification.

« 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...

...
par décret. »

Propositions de la Commission

« Dans le cas...

... du contrat
d'occupation-accession. »

II. — Sans modification.

Art. 39 bis.

Conforme.

Art. 40.

Alinéa sans modification.

« 6° Les logements occupés par des titulaires de contrats d'occupation-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° du tendant à faciliter l'accession à la propriété immobilière avec occupation anticipée, lorsque ces logements...

...
par décret. »

Texte adopté par le Sénat en première lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture	Propositions de la Commission
Art. 42.	Art. 42.	Art. 42.
<i>Supprimé.</i>	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. <i>Les dispositions du présent article sont applicables nonobstant 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.</i>	Alinéa sans modification.
Art. 42 bis.	Art. 42 bis.	<i>Alinéa supprimé.</i>
A défaut de stipulations contraires, tous les droits et taxes du contrat d'occupation-accession et de l'acte constatant le transfert de propriété sont à la charge de l'accédant.	A défaut de... ... du contrat de location-accession et de l'acte... ... de l'accédant.	Art. 42 bis. Conforme.
Intitulé du projet de loi :	Intitulé du projet de loi :	Intitulé du projet de loi :
Projet de loi tendant à faciliter l'accèsion à la propriété immobilière avec occupation anticipée.	Projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière.	Projet de loi tendant à faciliter l'accèsion à la propriété immobilière avec occupation anticipée.