

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1983-1984

Annexe au procès-verbal de la séance du 21 juin 1984.

RAPPORT (1)

FAIT

au nom de la commission mixte paritaire (2) chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière.

Par M. Pierre CECCALDI-PAVARD,

Sénateur.

(1) Le même rapport est déposé à l'Assemblée nationale par M. Jean-Marie Bockel, député, sous le numéro 2227.

(2) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larché, sénateur, président ; M. Alain Richard, député, vice-président ; M. Jean-Marie Bockel, député, M. Pierre Ceccaldi-Pavard, sénateur, rapporteurs.

Membres titulaires : MM. Pascal Clément, Raymond Forni, Mme Adrienne Horvath, MM. André Lotte, Jean Tiberi, députés ; MM. François Collet, Luc Dejoie, Jacques Eberhard, Charles Jolibert, Robert Laucournet, sénateurs.

Membres suppléants : MM. Serge Charles, Jacques Floch, Louis Maisonnat, Guy Maiandain, Amédée Renault, Roger Rouquette, Claude Wolff, députés ; MM. Marc Bécam, Raymond Bouvier, Jean-Marie Girault, Paul Girod, Mme Geneviève Le Bellegou-Béguin, MM. Jean Ooghe, Michel Rufin, sénateurs.

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.
3^e lecture : 2187.

Sénat : 1^{re} lecture : 28, 244, 253 et in-8° 87 (1983-1984).
2^e lecture : 316, 358 et in-8° 530 (1983-1984).

Logement.

MESDAMES, MESSIEURS,

La commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi définissant la location-accession à la propriété immobilière s'est réunie le 21 juin 1984 au Sénat.

Elle a nommé comme président, M. Jacques Larché, sénateur, et comme vice-président, M. Alain Richard, député.

Elle a également désigné comme rapporteurs :

- M. Jean-Marie Bockel, député, pour l'Assemblée nationale ;

- M. Pierre Ceccaldi-Pavard, sénateur, pour le Sénat.

M. Pierre Ceccaldi-Pavard a rappelé les points de désaccord subsistant entre les deux Assemblées, qui concernent :

- La dénomination du contrat : le Sénat, afin d'éviter tout risque d'assimilation des droits de l'occupant à ceux d'un locataire et de prémunir l'accédant lui-même contre une conception erronée de ses propres droits, a retenu le terme « occupation-accession » au lieu de « location-accession », adopté par l'Assemblée nationale.

- Le caractère effectif et personnel de la jouissance préalable du logement (article premier) : l'Assemblée nationale a supprimé cette mention, permettant ainsi la sous-location. Le Sénat a craint que cette dernière, par les difficultés qu'elle risquerait d'entraîner pour le vendeur, n'obère le développement de la formule.

- L'absence de tout droit au maintien dans les lieux (art. 14 A) : 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 ». Cet article a été rétabli par le Sénat en deuxième lecture.

- Le paiement par l'occupant des frais de remise en état des lieux (art. 14 B) : l'Assemblée nationale avait précisé que ce paiement ne serait dû que si l'occupant « n'a pas usé de l'immeuble en bon père de famille ».

- La garantie intrinsèque des H.L.M. (art. 17) : en première lecture, l'Assemblée nationale avait décidé que les organismes d'H.L.M. seraient 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, estimant cette garantie intrinsèque parfois dangereuse pour l'accédant, avait soumis les organismes d'H.L.M. au droit commun. En deuxième lecture, l'Assemblée nationale a rétabli son texte.

- La date à laquelle doit être appréciée la situation de l'accédant pour l'octroi des prêts (art. 24) : 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 peser une contrainte excessive sur les organismes prêteurs et serait d'ailleurs défavorable à l'accédant si la situation de ce dernier s'améliorait au regard des critères d'octroi des prêts.

- La vente à terme par les H.L.M. (art. 42) : cet article étend aux acquéreurs à terme les droits reconnus par la présente loi à l'accédant de participer à la gestion de la copropriété. Le Sénat avait accepté cette extension pour les contrats à venir, mais l'avait refusée pour les contrats en cours.

Au terme de cet exposé, MM. Jacques Larché et Alain Richard ainsi que M. Jean-Marie Bockel, rapporteur pour l'Assemblée nationale, ont tenu à souligner, en accord avec M. Pierre Ceccaldi-Pavard, qu'ils avaient pour objectif commun de permettre le succès du mécanisme instauré par le projet de loi grâce à un équilibre satisfaisant des obligations des vendeurs et des accédants.

Puis après les interventions de MM. Larché, Alain Richard, Rufin et des deux rapporteurs, la Commission a décidé :

- de retenir les termes « location-accession » pour qualifier le contrat défini à l'article premier ;

- de maintenir l'article 14 A relatif à l'absence de tout droit au maintien dans les lieux, mais en précisant toutefois que les contractants pourraient déroger à ce principe ;

- d'intégrer les dispositions de l'article 14 B dans l'article 14 A après avoir disposé que l'occupant ne serait tenu que du paiement « des dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant l'occupation » et non de l'intégralité des frais de remise en état des locaux ;

- de ne faire bénéficier les organismes d'H.L.M. d'une garantie intrinsèque que s'ils bénéficient « d'un agrément délivré par l'Etat à cet effet » (art. 17) ;

- de permettre que la situation de l'accédant, prise en considération pour l'octroi des prêts, soit appréciée soit à la date de la signature du contrat ou de la cession en cas de cession des droits de l'accédant à un nouvel accédant, soit à la date de la levée de l'option lorsque la situation à cette date est plus favorable à l'accédant. Néanmoins l'organisme prêteur pourra refuser l'octroi du ou des prêts pour des motifs sérieux et légitimes tels que l'insolvabilité de l'accédant (art. 24) ;

- de supprimer l'obligation d'une jouissance « effective et personnelle » du logement (article premier) et de mentionner que l'accédant ne peut, avant le transfert de propriété, permettre l'occupation à quelque titre que ce soit de l'immeuble objet du contrat sauf accord préalable et écrit du vendeur (art. 28) ;

- d'autoriser les parties, en ce qui concerne les ventes à terme déjà conclues, à modifier les contrats en cours, pendant un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi, et nonobstant toutes dispositions contraires, en vue d'étendre aux acquéreurs à terme les droits de participation à la copropriété résultant de la présente loi (art. 42).

*
* *

En conséquence la commission mixte paritaire vous demande d'adopter le texte reproduit à la suite du tableau comparatif ci-après :

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture

CHAPITRE PREMIER

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier.

Article premier.

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

Est qualifié *d'occupation-accession* et soumis...

...de sa volonté exprimée *par lettre recommandée avec demande d'avis de réception* et après une période de jouissance *effective et personnelle* à titre onéreux,...

...la date de levée de l'option.

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

Alinéa sans modification.

Article premier bis.

Article premier bis.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en construction à la date de la signature de la convention. Elles ne s'appliquent pas aux contrats prévus par le titre II et l'article 22 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats *d'occupation-accession* portant sur des immeubles...

...de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.

Article premier ter.

Article premier ter.

Le contrat de location-accession peut être précédé d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué

Le contrat *d'occupation-accession* peut être précédé d'un...

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

par l'accédant à un compte spécial, le vendeur s'engage à réserver à l'accédant un immeuble ou une partie d'immeuble.

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

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

Est nulle toute autre promesse de location-accession.

Art. 2.

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

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

CHAPITRE II

**CONTENU DU CONTRAT
DE LOCATION-ACCESSION**

Art. 3.

Le contrat de location-accession doit préciser :

1° la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet du contrat ainsi que, en annexes ou par référence à des

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

...un immeuble
ou une partie d'immeuble

Alinéa sans modification.

Les fonds déposés en garantie ne peuvent excéder...

...
jusqu'à la conclusion du contrat d'occupation-accession. Ils sont restitués sans frais à...

...l'achèvement de l'immeuble dans le cas contraire.

Est nulle toute autre promesse d'occupation-accession.

Art. 2.

Le contrat d'occupation-accession est conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques.

Il est réputé emporter restriction...
...et pour l'application du
2° de l'article 28 du décret n° 55-22...
...réforme de la publicité
foncière.

CHAPITRE II

**CONTENU DU CONTRAT
D'OCCUPATION-ACCESSION**

Art. 3.

Le contrat d'occupation-accession doit préciser :

1° Sans modification.

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

documents déposés chez un notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble ;

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

3° l'intention de l'accédant de payer le prix, directement ou indirectement, même en partie, à l'exclusion du versement de la redevance, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ;

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

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

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

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

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

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

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

11° les références des contrats d'assurance souscrits en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances ainsi que les références des contrats d'assurance garantissant l'immeuble.

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

2° Sans modification.

3° Sans modification.

4° Sans modification.

5° Sans modification.

6° Sans modification.

7° Sans modification.

8° Sans modification.

9° Sans modification.

10° Sans modification.

11° Sans modification.

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture

CHAPITRE III

CHAPITRE III

GARANTIES DES CONTRACTANTS

GARANTIES DES CONTRACTANTS

SECTION I

SECTION I

Résiliation du contrat.

Résiliation du contrat.

Art. 14 A.

Art. 14 A.

Supprimé.

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.

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.

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.

Art. 14.

Art. 14.

Dans les cas visés à l'article 14 B, le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par ce dernier correspondant à la fraction de la redevance imputable sur le prix de l'immeuble. Lorsque le prix de vente est révisable, ces sommes sont révisées dans les mêmes conditions.

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

...
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.

Alinéa sans modification.

Art. 14 bis A.

Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par l'accédant de ses obligations,

Alinéa sans modification.

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

le vendeur peut obtenir, sans préjudice des dispositions des articles 14 B et 14, une indemnité qui ne peut dépasser 2 % du prix de l'immeuble objet du contrat.

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

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

Lorsqu'une telle majoration a été prévue au contrat dans les conditions définies à l'alinéa précédent, le contrat de location-accession est assimilé à une vente pure et simple pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée, à la date à compter de laquelle cette indemnité majorée est susceptible d'être demandée.

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

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

Alinéa sans modification.

Alinéa sans modification.

Lorsqu'une telle majoration...

..., le contrat *d'occupation-accession* est assimilé à...

...susceptible d'être demandée.

Alinéa sans modification.

Art. 14 bis B.

..... Conforme

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 de location-accession, ni primé, ni en concu-

Art. 16.

La garantie de remboursement peut...

..., à la date du contrat *d'occupation-accession*, ni primé, ni...

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

rence avec un autre privilège ou une hypothèque, dont les causes ne seraient pas éteintes à la même date.

Toutefois, si au plus tard à la date du contrat, les créanciers privilégiés ou hypothécaires du vendeur consentent par acte authentique à céder leur rang à l'accédant, celui-ci est réputé venir en premier rang au sens du présent article, encore que les formalités de l'article 2149 du Code civil ne soient pas accomplies à la date du contrat.

Art. 17.

La garantie de remboursement résulte également de la qualité du vendeur lorsqu'il s'agit d'une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social.

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

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

...à la même date.

Alinéa sans modification.

Art. 17.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

SECTION II

**Cession des droits
et aliénation de l'immeuble.**

SECTION II

**Cession des droits
et aliénation de l'immeuble.**

Art. 20.

Conforme

SECTION III

Information et protection de l'accédant.

Art. 21.

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

SECTION III

Information et protection de l'accédant.

Art. 21.

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

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Art. 22.

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

Art. 23.

Le vendeur doit notifier à l'accédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet de contrat de location-accession un mois au moins avant la date de sa signature. La notification oblige le vendeur à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à cette date.

Le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est joint au projet de contrat.

Art. 24.

Lorsque le contrat indique que l'accédant entend recourir à un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 précitée, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assurent le financement. Cette condition doit être réalisée à la date d'exigibilité du paiement.

Art. 25.

Lorsque le contrat de location-accession indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte doit porter, de la main de l'accédant ou de son mandataire, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture

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,...

...à l'article premier *ter*.

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...

... cette date.

Alinéa sans modification.

Art. 24.

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 bis ci-dessus, à la date de la cession.

Art. 25.

Lorsque le contrat *d'occupation-accession* indique que...

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

été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 24.

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

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

...dispositions de
l'article 24.

Alinéa sans modification.

SECTION IV

Transfert de propriété.

SECTION IV

Transfert de propriété.

CHAPITRE IV

**OBLIGATIONS DES PARTIES EN
MATIÈRE DE GESTION ET D'ENTRE-
TIEN DE L'IMMEUBLE**

Art. 28.

L'accédant est tenu des obligations principales suivantes :

- d'user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le contrat de location-accession ;
- de s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant ;
- du paiement des charges annuelles telles que les contributions, taxes et impôts.

CHAPITRE IV

**OBLIGATIONS DES PARTIES EN
MATIÈRE DE GESTION ET D'ENTRE-
TIEN DE L'IMMEUBLE**

Art. 28.

Alinéa sans modification.

- d'user...
- ...par le contrat *d'occupation-accession* ;
- Sans modification.
- Sans modification.

Art. 29 bis.

Conforme

Texte adopté par l'Assemblée nationale
en deuxième lecture

Art. 30.

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

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

Art. 31.

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

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

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

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

Art. 34.

Pour l'application des dispositions régissant les immeubles ou groupes d'immeubles compris dans le périmètre d'une association

Texte adopté par le Sénat
en deuxième lecture

Art. 30.

A compter de la signature du contrat d'occupation-accession, l'accédant peut,...

...du Code des assurances.

Alinéa sans modification.

Art. 31.

Pour l'application...

...d'un contrat d'occupation-accession est assimilée à...

..., sous réserve des dispositions suivantes :

- le vendeur est tenu de...

...à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée,...

...au vendeur ;

- le vendeur...

...de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. Il...

...du droit de vote ;

- chacune des deux parties au contrat d'occupation-accession peut assister à...

...du droit de vote.

Art. 34.

Pour l'application...

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

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

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

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

..., la signature
d'un contrat *d'occupation-accession* est
assimilée à...

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

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 38.

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

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

Art. 38 bis.

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

Art. 37.

L'hypothèque légale...

...
l'objet d'un contrat *d'occupation-accession*,
ne peut être...
...
prévues à l'article 31.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 38.

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'accèsion 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. »

Art. 38 bis

Alinéa sans modification.

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

—
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 le Sénat
en deuxième lecture**

—
...sont fixées par décret. »

.....
Art. 42.

L'acquéreur visé par l'alinéa 3 de l'article L. 261-10 du Code de la construction et de l'habitation bénéficie dès la signature du contrat de vente à terme de droits identiques à ceux conférés à l'accédant par les articles 30 à 34 de la présente loi.

Les dispositions du présent article sont applicables 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.

Art. 42 bis.

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

.....

Art. 42.

Alinéa sans modification.

Alinéa supprimé.

Art. 42 bis.

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

.....

PROJET DE LOI

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier.

(Texte de la commission mixte paritaire.)

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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

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

Article premier bis.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location-accession portant sur des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, achevés ou en construction à la date de la signature de la convention. Elles ne s'appliquent pas aux contrats prévus par le titre II et l'article 22 de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction.

Article premier ter.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

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

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

Est nulle toute autre promesse de location-accession.

Art. 2.

(Texte de la commission mixte paritaire.)

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

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

CHAPITRE II
CONTENU DU CONTRAT
DE LOCATION-ACCESSION

Art. 3.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

Le contrat de location-accession doit préciser :

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

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

3° l'intention de l'accédant de payer le prix, directement ou indirectement, même en partie, à l'exclusion du versement de la redevance, avec ou sans l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par le chapitre premier de la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ;

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

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

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

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

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

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

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

11° les références des contrats d'assurance souscrits en application des articles L. 241-1 et L. 242-1 du code des assurances ainsi que les références des contrats d'assurance garantissant l'immeuble.

.....

CHAPITRE III

GARANTIES DES CONTRACTANTS

SECTION I

Résiliation du contrat.

Art. 14 A.

(Texte de la commission mixte paritaire.)

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

Il reste tenu du paiement des redevances échues et non réglées ainsi que des dépenses résultant des pertes et dégradations survenues pendant l'occupation et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en son lieu et place en application de l'article 28 ou du deuxième alinéa de l'article 31.

Art. 14 B.

Supprimé.

Art. 14.

(Texte de la commission mixte paritaire.)

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.

(Texte de la commission mixte paritaire.)

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

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

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

Lorsqu'une telle majoration a été prévue au contrat dans les conditions définies à l'alinéa précédent, le contrat de location-accession est assimilé à une vente pure et simple pour l'application de la taxe sur la valeur ajoutée, à la date à compter de laquelle cette indemnité majorée est susceptible d'être demandée.

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

.....

Art. 16.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

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

Art. 17.

(Texte de la commission mixte paritaire.)

La garantie de remboursement résulte également de la qualité du vendeur lorsqu'il s'agit d'une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social.

Il en est de même lorsque le vendeur est un organisme visé par l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficiant d'un agrément délivré par l'Etat à cet effet.

.....

SECTION II

Cession des droits et aliénation de l'immeuble.

SECTION III

Information et protection de l'accédant.

Art. 21.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

Art. 22.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

Art. 23.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

Le vendeur doit notifier à l'accédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le projet de contrat de location-accession un mois au moins avant la date de sa signature. La notification oblige le vendeur à maintenir les conditions du projet de contrat jusqu'à cette date.

Le cas échéant, le règlement de copropriété ou le cahier des charges est joint au projet de contrat.

Art. 24.

(Texte de la commission mixte paritaire.)

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.

La situation de l'accédant prise en considération par le ou les organismes prêteurs pour l'octroi de ces prêts s'apprécie soit à la date de la signature du contrat ou s'il s'agit d'une cession visée à l'article 19 *bis* ci-dessus, à la date de la cession, soit à la date de la levée de l'option lorsque la situation à cette date est plus favorable à l'accédant.

Un organisme prêteur peut néanmoins refuser l'octroi du ou des prêts pour des motifs sérieux et légitimes tels que l'insolvabilité de l'accédant.

Art. 25.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

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

SECTION IV

Transfert de propriété.

.....

CHAPITRE IV

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

Art. 28.

(Texte de la commission mixte paritaire.)

L'accédant est tenu des obligations principales suivantes :

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

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

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

Avant le transfert de propriété il ne peut permettre l'occupation à quelque titre que ce soit de l'immeuble objet du contrat sauf accord préalable et écrit du vendeur.

.....

Art. 30.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

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

Art. 31.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

Pour l'application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la

copropriété des immeubles bâtis, la signature d'un contrat de location-accession est assimilée à une mutation et l'accédant est subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sous réserve des dispositions suivantes :

— le vendeur est tenu de garantir le paiement des charges incombant à l'accédant en application de l'article 29 de la présente loi et l'hypothèque légale, prévue à l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, ne peut être inscrite qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée par le syndic au vendeur ;

— le vendeur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires concernant des réparations mises à sa charge en application de l'article 29 de la présente loi, ou portant sur un acte de disposition visé aux articles 26 ou 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée. Il exerce également les actions qui ont pour objet de contester les décisions pour lesquelles il dispose du droit de vote ;

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

.....

Art. 34.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

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

.....

Art. 37.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 38.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

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

Art. 38 bis.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

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

Art. 39.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

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

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

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

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

.....

Art. 40.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par le nouvel alinéa suivant :

« 6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° du définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

.....

Art. 42.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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.

Pendant une durée d'un an à compter de la date de publication de la présente loi, et nonobstant toutes dispositions contraires, les parties peuvent modifier les contrats en cours en vue de les rendre conformes aux dispositions du présent article.

Art. 42 bis.

(Texte de l'Assemblée nationale.)

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

.....