

Il existe de nombreuses possibilités pour aider un proche à acquérir un bien immobilier. L'une d'entre elles : la location-accession.

Ce dispositif est une formule de vente règlementée par la loi du 12 juillet 1984. Il s'agit d'un contrat de vente par lequel le propriétaire s'engage à en transférer la propriété à un acquéreur, appelé « locataire-accédant », après avoir loué pendant une période définie au moment de la signature du contrat.

Cela consiste à acheter le bien, le proposer à la location à votre proche, et lui permettre ensuite de vous racheter le bien dans un cadre avantageux.

En effet, pendant la période de « location », le locataire-accédant verse une « redevance » au propriétaire qui aura été déterminée au préalable par les deux parties. Cette redevance est composée :

- D'une partie correspondant au loyer, en compensation de la jouissance du logement
- D'une autre partie qui correspond à une « avance » sur le prix de vente. Cette fraction viendra en déduction du prix de vente.

Le contrat de location-accession est obligatoirement signé devant notaire. Il doit faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques. Le contrat répond à certaines obligations et doit notamment faire apparaître des informations importantes telles que le prix de vente et ses modalités de paiement, le délai pour acquérir le bien, la redevance, etc...

Le locataire-accédant peut exercer son option d'achat à tout moment tout en respectant la limite prédéfinie dans le contrat de location-accession. Lorsqu'il opte pour l'achat, un contrat de vente définitif doit être signé (comme pour une vente classique). Le transfert de propriété doit être concrétisé par un acte de vente authentique. Il doit alors verser le solde du prix : prix prévu dans le contrat diminué du montant versé au titre de la fraction acquisitive de la redevance.

Le contrat de location-accession peut prévoir que le prix sera payé avec l'aide d'un ou plusieurs prêts, le transfert de propriété est alors subordonné à la condition suspensive de l'obtention de ces prêts.

Si le locataire-accédant renonce à l'achat, la loi ne lui accorde aucun droit de rester dans les lieux. Il doit donc quitter les lieux et les rendre en bon état.

Si un tel dispositif est susceptible de vous intéresser, nous vous invitons à vous rapprocher de vos conseils afin d'étudier votre situation et vous accompagner sur ce sujet.