

⇒ le délai de livraison le cas échéant ;
⇒ dans le cas d'une VEFA (article 1601-3 du Code civil), la garantie d'achèvement de l'immeuble ou de remboursement des sommes versées en cas de non conclusion de l'opération ;
⇒ les références des contrats d'assurances (articles L. 241-1 et L. 242-2 du Code des assurances).

Exécution



1. Période de location :

L'accédant doit occuper l'immeuble, s'assurer contre les risques dont il doit répondre et supporter les charges prévues au contrat (contributions, taxes, impôts). Il répond des réparations et des dépenses d'entretien courant et s'acquitte de la redevance.

Le vendeur doit notamment assurer à l'accédant la jouissance des lieux et les grosses réparations. Il conserve en contrepartie le droit de propriété du bien et perçoit une redevance.

Remarque : dans le cas d'un immeuble en cours de construction, seule la fraction de la redevance correspondant au paiement du prix est due.

2. Option d'achat :

A l'issue de la période de location, l'accédant doit faire un choix.

Le vendeur le met en demeure d'exercer son option par lettre recommandée avec avis de réception trois mois avant le terme prévu.

☞ **Si l'accédant opte pour l'achat = transfert de propriété = acte authentique = vente classique**
L'acquéreur s'acquitte du solde du prix de vente avec recours éventuel à l'emprunt (PTZ, prêt PAS).

☞ **Si l'accédant renonce à l'achat**

Le contrat de location accession est résilié, le locataire doit se voir proposer trois offres de logement dans le cadre du PSLA.

Le vendeur a l'obligation de restituer dans les trois mois du départ de l'occupant, les seules fractions de la redevance correspondant au prix.

ADIL 16

Maison Départementale de l'Habitat
57 rue Louis Pergaud - 16000 ANGOULEME

☎ 05 45 93 94 95

☎ 05 45 93 94 96

E-mail : adil16@orange.fr - site : <https://www.adil16.org>

Permanences

Barbezieux

1^{er} mardi du mois

de 9 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00

Mairie de Barbezieux - 26 rue Marcel Jambon

Cognac

1^{er} et 2^{ème} jeudi du mois (journée)

de 10 h 00 à 12 h 15 et de 13 h 45 à 16 h 45 **et**

3^{ème} jeudi du mois (matin)

de 10 h 00 à 12 h 15

Hôtel de Communauté GRAND COGNAC - 6 rue de Valdepeñas
(rue Montesquieu - ancien hôpital)

Jarnac

3^{ème} jeudi du mois (après-midi)

de 13 h 45 à 16 h 45

Grand Cognac - Pôle Sport Education Jeunesse - 1 rue du port
(tél : 05 45 81 76 01)

Segonzac

4^{ème} jeudi du mois (matin)

de 10 h 00 à 12 h 15

Mairie de Segonzac - salle de réunion
(accès par la rue Millardet au n° 2 porte GREH) salle de gauche

Châteauneuf

4^{ème} jeudi du mois (après-midi)

de 13 h 45 à 16 h 45

Mairie de Châteauneuf - rue Leclerc
(Bureau en face de l'Office du Tourisme)

Roumazières-Loubert

2^{ème} mercredi du mois

sur rendez-vous (téléphoner à l'Adil pour prendre RDV)

Communauté de Communes
Espace Haute Charente - 65 RN

adil¹⁶

MAJ 08/2018

ACCESSION



La location accession en Charente

adil
de la Charente

...Conseils gratuits...

La loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 a institué la **location-accession à la propriété immobilière**.

Il s'agit d'un contrat passé entre un vendeur d'immeuble et une personne (l'accédant) qui désire avoir la faculté, après une période de location, d'acquérir la propriété du bien.

Les pouvoirs publics ont mis en place un nouveau prêt pour favoriser ce mode d'accèsion sociale à la propriété, permettant de bénéficier d'un taux de TVA réduit, au profit de personnes à revenus modestes.

Il s'agit du **PSLA** (Prêt Social de Location-Accession).

Ce prêt conventionné permet à des opérateurs de financer des projets de location-accession en neuf, qu'il s'agisse de construction ou d'acquisition après obtention d'un agrément du Préfet du département et signature d'une convention avec l'Etat.

Les immeubles visés doivent faire l'objet d'un contrat de location-accession et être occupés à titre de résidence principale.

Les conditions de ressources :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources
	Zone B ou C
1	24 124 €
2	32 169 €
3	37 210 €
4	41 232 €
5 et plus	45 243 €

Le montant total des ressources qui est pris en compte pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond au plus élevé des deux montants suivants, à la date de l'émission de l'offre de prêt :

- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2017 portant sur les revenus 2016) ;

- « revenu plancher » : coût total de l'opération divisé par neuf. L'utilisation de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

AVANTAGES ACCEDANT :

- APL (jusqu'au 1/01/2020) ;
- après la levée de l'option, en cas d'impayés, il bénéficie d'une garantie de relogement ;
- lors de la levée d'option, il bénéficie du maintien des conditions d'octroi du PTZ en vigueur au moment de la signature du contrat de location accession.

MISE EN ŒUVRE :

La partie de la redevance mensuelle correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement ne doit pas excéder les plafonds suivants (par m² de surface utile) :

Phase Locative →	Zone B2 : 8,44 € Zone C : 7,84 €
------------------	-------------------------------------

Ces plafonds sont révisés chaque année au 1^{er} janvier dans la limite de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) apprécié entre la valeur du 2^{ème} trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celle du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (N-1).

Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond HT par m² de surface utile de :

Phase Accession →	Zone B2 : 2 466 € Zone C : 2 151 €
-------------------	---------------------------------------

Ce plafond est révisé chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction, appréciée entre la valeur du 2^{ème} trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celui de l'année précédente (N-1).

Facultatif, il peut précéder la conclusion du contrat de location-accession et être assorti d'un dépôt de garantie de 5 % maximum du prix de l'immeuble.

Zone B2

Angoulême, Fléac, Gond-Pontouvre, La Couronne, Linars, L'Isle d'Espagnac, Magnac-sur-Touvre, Mornac, Nersac, Puymoyen, Ruelle-sur-Touvre, Saint-Michel, Saint-Yrieix-sur-Charente, Soyaux, Touvre, Trois-Palis.

Zone C

Reste du territoire charentais

L'avant-contrat

Le délai de rétractation de dix jours s'applique (article L. 271-1 du CCH).

Un projet détaillé du contrat de location-accession doit être notifié par le vendeur à l'acquéreur, par lettre recommandée avec avis de réception, un mois minimum avant la date de sa signature.

Le contrat de location-accession

Forme



Le contrat doit revêtir la forme authentique et être publié à la conservation des hypothèques.

Le délai de réflexion de sept jours lui est applicable en l'absence d'avant-contrat.

Tout versement d'argent avant la signature du contrat est interdit.

Contenu



⇒ la description de l'immeuble ou partie d'immeuble (consistance, caractéristiques techniques...) ;

⇒ les modalités financières de l'opération :

- le prix de vente (mode de paiement, révision, faculté de payer le prix en tout ou partie par anticipation),
- l'intention de recourir à un ou plusieurs prêt(s),
- la redevance (montant, périodicité, révision selon la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, modalités d'imputation sur le prix de vente avec calcul de la quote-part correspondant à la jouissance et celle correspondant au paiement anticipé du prix,
- les indemnités dues au vendeur en cas de résolution fautive ou de non achat,

⇒ la date d'entrée en jouissance, le délai pour acquérir et les conditions de résiliation anticipée du contrat ;

⇒ les obligations des parties et notamment la nature de la garantie de remboursement du vendeur ;

⇒ l'absence de droit au maintien dans les lieux en cas de résolution ou non levée de l'option ;