



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

domaine privé

Question écrite n° 18808

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann expose à M. le ministre de l'intérieur le cas d'une commune disposant d'un patrimoine immobilier, classé dans le domaine privé, composé d'immeubles et donné à bail à des administrés. La commune considérée souhaite se défaire de ce patrimoine tout en favorisant l'accession des actuels occupants à la propriété. A cet effet elle envisagerait d'établir des promesses de vente d'une durée de 15 années environ. Dans le cas où les bénéficiaires de la promesse se porteraient acquéreurs de l'immeuble, le prix de cession serait déduit des loyers payés depuis l'établissement de ladite promesse de vente. Les dispositions législatives et réglementaires en vigueur sont-elles de nature à permettre une telle opération d'accession à la propriété ? Dans l'affirmative, des procédures particulières doivent-elles être respectées par la commune ?

Texte de la réponse

Le dispositif engagé par la commune peut s'inscrire dans le cadre du contrat de location-accession prévu par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière. Aux termes de la présente loi, est qualifié de location-accession 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 prix 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. Les principales dispositions du contrat précité (droits et obligations des parties, durée du contrat) doivent donc être examinées et fixées de manière à bien répondre à l'objectif de la commune de vendre les logements à ses locataires. Concernant le choix des futurs accédants, il convient de préciser que la commune n'en a pas la maîtrise, dans la mesure où l'article 19 de la loi prévoit que le locataire-accédant peut céder ses droits en cours de contrat et que le vendeur ne peut s'y opposer que pour des motifs limités (cessionnaire insolvable ou ne remplissant pas les conditions exigées pour l'octroi de prêts assurant le financement de l'acquisition). En outre, du fait que l'occupant s'engage, non pas à la signature du contrat, mais au terme de celui-ci, et qu'il est libre d'acheter ou de ne pas acheter, la commune ne connaîtra la destination de son patrimoine qu'au terme du délai d'option et pourra être amenée à gérer des logements locatifs dans un ensemble immobilier affecté pour partie à l'accession. Concernant les obligations des parties lorsque le contrat est résilié ou lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu, l'occupant ne bénéficie, sauf convention contraire, 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 des lieux et des frais dont le vendeur pourrait être tenu en son lieu et place au titre de la gestion. Le vendeur (la commune) 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, le montant de ces sommes est révisé 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. En cas de résiliation du contrat pour inexécution par l'accédant de ses obligations, le vendeur peut obtenir une indemnité qui peut représenter 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, le vendeur peut obtenir une indemnité qui peut représenter 1 % du prix de l'immeuble objet du contrat. Sous certaines conditions, cette indemnité peut être portée à 3 % lorsque l'immeuble est achevé depuis moins de cinq ans. Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par le vendeur de ses obligations, l'accédant peut obtenir, en plus du remboursement qui lui est dû, une indemnité qui peut représenter 3 % du prix du logement (art. 9 à 13 de la loi). Le contrat doit prévoir les modalités de calcul de ces indemnités. Concernant la fixation de la durée du contrat et le choix du mode de paiement qui peut être différé (à la fin du contrat) ou fractionné (pendant l'exécution du contrat), la commune doit être vigilante. Les règles propres à la location-accession ont pour effet d'obliger la collectivité à rembourser les paiements fractionnés encaissés en cas de résiliation du contrat ou en cas de refus de l'accédant d'acquérir le bien. C'est pourquoi le choix du paiement fractionné, par rapport au paiement différé doit être opéré avec prudence. Si la commune décide d'opter pour le paiement différé, elle doit fixer une durée du contrat de location-accession qui permette à l'acquéreur de financer son acquisition et de bénéficier de son logement le plus longtemps possible. Or, dans le cas d'espèce, le locataire du logement qui s'engage à acheter au terme des quinze ans envisagé devra, à cette date, contracter un emprunt pour une période relativement longue, alors que son âge au moment de l'engagement risque d'être incompatible avec l'obtention du prêt ou de nature à réduire la période de jouissance de son logement en sa qualité de propriétaire. Le délai de quinze ans doit donc être aménagé, quel que soit le mode de paiement choisi. S'agissant du montant de la redevance due au titre de la jouissance de bien pendant la durée du contrat, celle-ci est acquise définitivement à la commune. Comme tout loyer, cette redevance doit être justifiée par les charges que la commune supporte au titre du bien, notamment en matière d'amortissement. Il convient donc que le montant de ladite redevance soit fixé à un niveau suffisant pour permettre de couvrir ces charges. S'agissant du prix de vente du bien, celui-ci doit correspondre au minimum à la valeur comptable du bien au terme du contrat, déduction faite des amortissements pratiqués. Il convient de rappeler qu'un prix de vente excessivement modique, voire symbolique, pourrait être considéré comme une libéralité ou comme une donation directe, ce que la commune n'a pas le droit de consentir. En matière d'imputation budgétaire des opérations relatives à chaque phase d'exécution du contrat de location-accession, l'instruction budgétaire et comptable M 14 (JO du 3 janvier 1997) apporte toutes précisions utiles. Enfin, et bien que la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 ne le précise pas, ses dispositions qui visent à la protection des accédants sont d'ordre public (QE, AN n° 57719 du 22 octobre 1984 et n° 60036 du 3 décembre 1984, JO du 11 février 1985). En conséquence, le contrat doit obligatoirement respecter l'ensemble des prescriptions de la loi précitée.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18808

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 7 septembre 1998, page 4879

Réponse publiée le : 24 mai 1999, page 3168