



Location avec Option d'Achat immobilière

Par Nedeled

Bonjour à tous,

Voici mon propos : nous désirons réaliser un contrat de location avec option d'achat (leasing) d'un bien immobilier.

La propriétaire y est favorable mais émet plusieurs réserves.

D'abord, elle n'est pas rassurée par la condition du contrat stipulant que l'épargne accumulée durant la période de jouissance devra nous être retournée en cas de refus de notre d'acheter le bien au terme de la période considérée.

Dans un second temps, elle souhaite que la période de jouissance précédent l'acte de vente ne s'étale pas sur plus de 2 ans.

Nous souhaiterions savoir s'il est possible de faire rédiger un contrat par un notaire de manière à rassurer la propriétaire sur ses craintes concernant le remboursement éventuel de l'épargne accumulée. Est-il possible d'anticiper un remboursement échelonné ? Ou bien de n'en prévoir qu'un remboursement partiel quitte à ce que notre partie soit désavantagé sur ce point là ?

Aussi, quelle est la durée minimale d'une période de jouissance dans le cadre d'une LOA ? Et quel est le délai minimal pour donner une réponse concernant l'acte d'achat ?

J'espère que la formulation de nos questions sera suffisamment claire pour attirer de généreuses réponses de votre part,

Merci déjà, à la curiosité de vous lire.

Par ESP

Bonjour

La LOA, , est un contrat par lequel un propriétaire (le bailleur) loue un bien immobilier à un locataire. Le locataire ayant la possibilité d'acheter le bien à la fin de la période de location, à un prix préalablement défini.

La notion d'épargne accumulée est généralement à la partie du loyer qui est considérée comme une épargne en vue de l'achat du bien, mais on évoque plus souvent une avance sur le prix de vente du bien, ainsi , si l'option est exercée, cette avance est déduite du prix de vente.

Attention, la LOA n'est pas toujours la solution la plus avantageuse pour le locataire vis à vis du coût total (idem comme pour un véhicule), supérieur au coût d'un achat classique.

De plus, l'administration fiscale considère dans certains cas le locataire comme le propriétaire.

Cette opération est donc très pointue juridiquement et fiscalement... Alors OUI, il est recommandé de consulter un avocat ou un notaire pour s'assurer que toutes les conditions sont remplies et que les droits et obligations de chaque partie sont clairement définis.

Par janus2

D'abord, elle n'est pas rassurée par la condition du contrat stipulant que l'épargne accumulée durant la période de jouissance devra nous être retournée en cas de refus de notre d'acheter le bien au terme de la période considérée.

Bonjour,

C'est qu'elle ne connaît pas le principe de la location/vente alors ! Chaque mois, vous versez une redevance (loyer) et une épargne. Ces 2 sommes sont bien distinctes. Le vendeur fait ce qu'il veut du loyer, mais l'épargne est bloquée. Elle constitue votre apport au cas où vous décideriez d'acheter le bien au terme de la période de jouissance. Cette épargne n'appartient donc pas au vendeur et il doit vous la retourner si l'achat ne se fait pas.

Par ESP

La question de la restitution de l'épargne dépend des termes du contrat. Certains contrats prévoient une restitution partielle ou totale de l'épargne, d'autres non. Il est donc essentiel de se référer aux clauses d'un contrat rédigé avec expertise, comme dit plus haut.

En effet, la LOA immobilière n'est pas très explicitement encadrée par la loi. Les conditions de restitution de l'épargne sont donc principalement déterminées par le contrat de LOA lui-même.

Par janus2

La question de la restitution de l'épargne dépend des termes du contrat. Certains contrats prévoient une restitution partielle ou totale de l'épargne, d'autres non.

Comme je l'ai dit, l'épargne versée par l'acheteur n'appartient pas au vendeur. C'est un capital qui sert d'apport dans le cas où la vente se fait. Il est bien évident alors que si la vente ne se fait pas, ce capital reste la propriété de l'acheteur.

Par Nihilscio

Bonjour,

La location-accession est régie par la loi 84-595 du 12 juillet 1984.

Le locataire-accédant ne paie pas un loyer mais une redevance dont une partie est imputée sur le prix de vente.

En cas de résiliation du contrat, le vendeur doit restituer à l'accédant les sommes versées par le locataire-accédant qui correspondent à la fraction de la redevance imputable sur le prix de l'immeuble.

Ce montage n'est pas adapté à un vendeur personne physique.

Par morobar

Bonjour,
Pour mon information, pouvez-vous m'éclairer sur l'intérêt que peut trouver le vendeur dans cette opération. En effet c'est soit la perception d'un loyer et d'un crédit-vendeur avec blocage du bien pendant des années. Ou la perception d'un loyer normal et d'un prix de cession "aux pâquerettes".

Par Nihilscio

Pour un vendeur lambda personne physique, l'opération ne présente aucun intérêt. C'est un montage à vocation sociale.

Par janus2

avec blocage du bien pendant des années.

La location / vente est limitée en temps, minimum 1 an, maximum 4 ans.

Par morobar

Pour en revenir au sujet présent, les indications ne permettent pas à notre ami d'espérer conclure un acte d'achat en LOA avec un propriétaire particulier.

Par janus2

La location / vente entre particuliers est tout à fait possible.

Par morobar

On ne parle pas 'un location/vente simple, mais d'une L.O.A.

C'est à dire que pendant 4 ans l'acquéreur:

* paye un loyer

* paye un crédit

* décide au bout de 4 ans de verser le solde d'acquisition en réalisant l'option, ou de renoncer.

Autant je pense qu'un vendeur genre bailleur social peut trouver de l'intérêt, autant un vendeur particulier soit va trouver une mine d'or, soit va se dépouiller.

Certes il doit exister un point d'équilibre entre les 2, mais je ne vois toujours pas l'intérêt pour un vendeur de se lancer dans un truc emberlificoté.

Par janus2

On ne parle pas 'un location/vente simple, mais d'une L.O.A.

Ce que vous appelez LOA est une location / vente en immobilier. voir par exemple [url=https://www.guideducredit.com/pre-immobilier/investissement-locatif/trouver-son-bien/location-vente.php]https://www.guideducredit.com/pre-immobilier/investissement-locatif/trouver-son-bien/location-vente.php[url]

Par morobar

Merci à @janus2 pour le lien.

Je n'arrive toujours pas à imaginer les avantages pour un vendeur.

Tant mieux pour ceux qui s'y retrouvent, ce ne sera jamais mon cas.

Par Rambotte

Bonjour.

C'est bien pour ça que la vendeuse n'est pas rassurée, émet des réserves et se pose des questions...

Est-elle vraiment "favorable" d'ailleurs ? Au sens "enthousiaste".

Par Nihilscio

Je n'arrive toujours pas à imaginer les avantages pour un vendeur.

Il n'y en a aucun.

Quand Mme Michu est propriétaire d'un logement, soit elle le met en location, soit elle le vend, même s'il existe quantités d'autres formules légalement possibles.