

# LA LOCATION-VENTE :

## LOUER UN BIEN AVANT D'EN DEVENIR PROPRIÉTAIRE

### Définition

Consiste à donner en location des biens de l'exploitation que l'on souhaite céder (ex : bâtiments, installations...), et à ouvrir une option d'achat au locataire-repreneur dans le cadre d'un contrat. Au terme de la durée de location, une soulte est versée correspondant au solde entre le prix d'achat fixé au départ et la partie de redevance acquittée destinée à l'achat.

#### Objet du financement

Immeubles à usage d'habitation et professionnel

#### Organismes professionnels partenaires

Notaires

#### Avantages

Locataire-acheteur :

- La location-vente permet de différer une partie de la charge de remboursement.
- Le montant de la redevance sur les premières années peut être ajusté aux capacités de remboursement de l'acheteur-repreneur. Au moment de l'achat, la capacité d'emprunt de l'acheteur peut éventuellement permettre un prêt bancaire pour solder l'achat.

Propriétaire-vendeur : Assure un complément de retraite pour le cédant.

#### Contraintes

- Si pas de levée d'option ou résiliation : pas de préavis, le locataire doit quitter les lieux rapidement.
- Besoin de sécurisation du vendeur quant à l'achat effectif des biens au terme du contrat.
- Le locataire est redevable de la taxe foncière.
- 2 actes notariés : la location - accession, l'acte de vente ensuite. Les frais sont à la charge du locataire - acheteur.

#### Cadre législatif

En dehors du statut du fermage (Loi du 12/07/1984)

### Modalités

- Acte authentique, publié aux hypothèques comprenant : le descriptif de l'immeuble, le prix de vente, les modalités de paiement, la date d'entrée en jouissance, le montant de la redevance, la périodicité, les modalités de révision, les modalités d'imputation de la redevance sur le prix de vente, le calcul des indemnités de résiliation, la garantie, les charges dues par l'accédant, les assurances...
- Principe : paiement d'une redevance constituée de 2 parties : une partie locative correspondant à un loyer, une partie destinée à venir en déduction du prix de vente (restituée en cas de résiliation ou d'absence de la levée d'option).
- Le locataire est soumis aux charges liées à l'entretien et à la réparation. Le propriétaire vendeur est soumis aux grosses réparations.
- Pas d'obligation d'attendre la fin de la période de location pour acheter.
- Pénalités à payer en cas de résiliation pour non paiement 2% et pas de levée d'option d'achat 1%.

### Préconisations

- Veiller à ce que le contrat de location-vente porte uniquement sur des bâtiments ou installations. Ce type d'outil n'est pas recommandé pour l'achat de foncier.
- Des clauses peuvent être intégrées au contrat pour palier aux défaillances possibles du vendeur et de l'acheteur.

