



LA LOCATION- ACCESSION

LE CONTRAT PRÉLIMINAIRE DE RÉSERVATION

Dans le cadre de la location-accession, le dossier financier du candidat doit être validé par la banque partenaire de Domaxia.

La validation du dossier financier par la banque, autorise dans un premier temps le candidat à signer un contrat préliminaire de réservation pour le logement choisi. Un dépôt de garantie est demandé à la signature de ce contrat.

LE CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

Dans un second temps (généralement durant la phase de construction de l'immeuble), le réservataire signe un premier acte notarié : le contrat de location-accession.

Cet acte, qui occasionne des frais de notaires à la charge du locataire-accédant, lui permet de rentrer dans le logement neuf.

À compter de l'entrée dans les lieux, la période locative débute (période minimale d'un an et maximale fixée par le contrat de location-accession). Une redevance est à verser chaque mois comprenant une part « locative » (indemnité d'occupation) et part acquisitive (épargne). La part locative est révisable annuellement selon des indices plafonnés.

À noter qu'aucuns travaux ne peuvent être effectués durant la phase locative.

LE CONTRAT DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ / LA LEVÉE D'OPTION D'ACHAT

A chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux, le locataire accédant a la possibilité de « lever l'option » d'achat. Domaxia l'avertit de cette possibilité plusieurs mois avant. Si le locataire-accédant souhaite devenir propriétaire, il doit se rapprocher des établissements bancaires de son choix pour obtenir une proposition de prêt. Le montant du prix d'acquisition est diminué du montant de l'épargne constitué mensuellement et d'un abattement de 1% par année locative.

Pour lever l'option, le locataire-accédant doit être à jour du paiement de la redevance et des charges courantes de copropriété.

Un second acte notarié est signé. Il s'agit du contrat de transfert de propriété. Des frais de notaire sont à verser (environ 1.5% du prix de vente).

Si le locataire-accédant n'a pas levé l'option d'achat à la fin de la période définie dans le contrat de location-accession, il ne peut se maintenir dans le logement. Domaxia reprend alors possession du logement qui sera remis en vente.

Domaxia proposera au locataire-accédant un relogement dans le parc HLM (sous réserve que le ménage respecte les plafonds de ressources HLM).

LE STATUT DU LOCATAIRE-ACCÉDANT

La signature d'un contrat PSLA confère au locataire-accédant une place dans la copropriété, ainsi, dès la signature du contrat de location-accession, ce dernier est convoqué aux assemblées générales, dans lesquelles il dispose d'un droit de vote pour tout ce qui a trait à la

vie de la copropriété et aux charges courantes, hormis les travaux de grosse réparation. Les charges de copropriété sont appelées mensuellement comme la redevance. A compter de la levée d'option, le locataire-accédant devient copropriétaire à part entière.

Les avantages de la location-accession

- TVA réduite
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- La constitution d'une épargne en phase locative
- Pas d'appels de fonds, d'intérêts intercalaires
- Accès à l'APL accession
- Accès au PTZ+ (en cas de levée d'option avant le 31 décembre 2013)