

En savoir plus sur ce texte...

JORF n°74 du 27 mars 2004 page 5904
texte n° 45

DECRET

Décret n° 2004-286 du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière et modifiant le code de la construction et de l'habitation

NOR: EQUU0400076D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 331-63 à R. 331-77-2 ;

Vu le code général des impôts ;

Vu la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété,

Décète :

Article 1 En savoir plus sur cet article...

L'article R. 331-76 est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase, les mots : « vingt-cinq ans au maximum » sont remplacés par les mots : « trente ans au maximum ».

2° Dans la deuxième phrase, les mots : « jusqu'à un maximum de trente ans » sont remplacés par les mots : « jusqu'à un maximum de trente-cinq ans ».

Article 2 En savoir plus sur cet article...

I. - A la section III du chapitre unique du titre III du livre III du code de la construction et de l'habitation, la sous-section 2 bis est intitulée de la façon suivante :

« Sous-section 2 bis. - Conditions d'octroi des prêts conventionnés pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière régies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété. »

II. - La sous-section 2 bis est complétée par les articles suivants :

« Art. R. 331-76-5-1. - I. - Les dispositions de la présente sous-section sont également applicables aux prêts consentis à des personnes morales, après décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département, en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété et destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article R. 331-66.

« Les prêts visés à l'alinéa précédent peuvent faire l'objet d'une convention de refinancement conclue sous l'égide de l'Etat entre les établissements de crédits distributeurs et la Caisse des dépôts et consignations.

« L'accédant ne peut bénéficier, pour un même logement, des dispositions du présent article et de celles des articles R. 317-1 à R. 317-24.

« II. - Pour obtenir la décision d'agrément, le vendeur conclut avec l'Etat une convention qui prévoit le respect des conditions suivantes :

« - la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement n'excède pas des plafonds de loyer fixés par arrêté ; elle peut être révisée à chaque date anniversaire du contrat, dans la limite de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction, à partir du dernier indice publié à la date de signature du contrat ;

« - le prix de vente du logement n'excède pas un plafond fixé par arrêté ; ce prix de vente, non révisable, est minoré, à chaque date anniversaire du contrat, d'un pourcentage défini par arrêté ;

« - le vendeur dispose de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés qui permettent de financer le transfert de propriété et dont la charge totale de remboursement mensuelle n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété ;

« - le vendeur offre à l'accédant, en cas de levée d'option, une garantie de relogement sous condition de ressources et une garantie de rachat mentionnées dans le contrat de location-accession et dans l'acte constatant le transfert de propriété lorsque des conditions définies par arrêté sont réunies.

« Le vendeur transmet au représentant de l'Etat dans le département, dans le délai maximum de douze mois à

compter de la déclaration d'achèvement des travaux, les contrats de location-accession signés ainsi que les justifications des conditions de ressources des accédants. Au vu des documents communiqués, le représentant de l'Etat notifie au vendeur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément.

« Ne peuvent donner lieu au bénéfice des prêts de la présente sous-section les logements dont les travaux ont commencé avant l'obtention de la décision d'agrément, sauf s'ils portent sur des logements qui ont fait l'objet du contrat mentionné à l'article L. 261-3.

« Art. R. 331-76-5-2. - L'établissement de crédit qui accorde un prêt au vendeur dans les conditions de l'article R. 331-76-5-1 peut déroger, pour ce prêt, en tout ou partie aux dispositions des 2° et 3° de l'article R. 331-75.

« Le prêt accordé au vendeur en application de l'article R. 331-76-5-1 peut être transférable à l'acquéreur, dans les conditions de l'article R. 331-76-4 ; dans ce cas, les dispositions du 3° de l'article R. 331-75 sont applicables, postérieurement à la levée d'option, au prêt transféré à l'accédant et la révision du taux ou la modification de l'échéance mentionnées au 2° du même article peuvent intervenir deux fois par an.

« Art. R. 331-76-5-3. - L'instruction de la demande de décision d'agrément est assurée par le directeur départemental de l'équipement ; la décision est prise par le représentant de l'Etat dans le département et notifiée au demandeur.

« Art. R. 331-76-5-4. - Les conditions d'application des dispositions de la présente sous-section sont précisées par arrêté conjoint du ministre chargé de l'économie, des finances et de l'industrie, du ministre chargé du budget et du ministre chargé du logement. »

Article 3 En savoir plus sur cet article...

L'article R. 351-2-1 est modifié de la façon suivante :
Au dernier alinéa, après les mots : « telle que définie au premier alinéa de l'article R. 331-59-16 » sont insérés les mots : « et au II de l'article R. 331-76-5-1 ».

Article 4 En savoir plus sur cet article...

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer et le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 26 mars 2004.

Jean-Pierre Raffarin

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'équipement, des transports,
du logement, du tourisme et de la mer,

Gilles de Robien

Le ministre de l'économie,
des finances et de l'industrie,

Francis Mer

Le ministre délégué au budget
et à la réforme budgétaire,

Alain Lambert