



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion,
chambre civile, 29 décembre 2017, n°16/00510**

Jérémie Idriss Akhoun

► **To cite this version:**

Jérémie Idriss Akhoun. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, chambre civile, 29 décembre 2017, n°16/00510. Revue juridique de l'Océan Indien, 2018, 25, pp.258-259. hal-02860380

HAL Id: hal-02860380

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02860380>

Submitted on 8 Jun 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

1.4. CONTRATS SPECIAUX

1.4.2. Bail

Location – accession – formalisme

Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, chambre civile, 29 décembre 2017, n°16/00510

Longtemps pratiquée par les organismes d'habitation à loyer modéré afin de permettre aux bénéficiaires de logements sociaux d'accéder à la propriété, la location-accession est le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de la levée de l'option.

Si les modalités de cette technique d'accession à la propriété foncière, encadrées par les dispositions issues de la loi du 12 juillet 1984, n'appelle à aucune particularité de fond, l'encadrement de son formalisme fait encore l'objet d'approximations, en ce qui concerne notamment la mise en œuvre de la levée d'option qu'elle octroie au locataire. Le présent contentieux tient à retranscrire ce constat.

Une commune avait indiqué au locataire de longue date d'un logement très social son souhait de planifier des solutions, afin de permettre à ce dernier d'accéder à la propriété de son logement. A la suite de son décès, et sans pour autant qu'un acte translatif de propriété ne fût établi lors de son vivant, sa succession assigna la commune aux fins de voir constater la vente définitive du bien immobilier en sa faveur.

Déboutant les héritiers de l'ensemble de leurs prétentions, la Cour d'appel de Saint-Denis confirme alors la solution rendue par les premiers juges. Après avoir rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article 4 de la loi du 12 juillet 1984, le contrat de location-accession est nécessairement conclu par acte authentique et publié au bureau des hypothèques, la Cour justifie cette position en avançant, d'une part, qu'aucune démonstration probatoire n'avait été fournie par les appelants, ni sur l'existence d'un contrat de location-accession (à caractère authentique) souscrit par le défunt, ni sur la manifestation ultérieure de ce dernier quant au souhait de lever l'option d'achat à un terme donné, et

d'autre part, que les pourparlers entamés par la commune afin de favoriser l'accès à la propriété du logement ne pouvaient s'assimiler à une quelconque opération translatrice de propriété.

Jérémie Idriss Akhoun