NOUVEL HAY MAGAZINE
SANS FRONTIÈRES

Location-vente d’un appartement

C'est un peu comme une LOA pour une voiture neuve. La location-vente pour un appartement est une solution pour devenir propriétaire. Un leasing immobilier pour compenser l'absence d'apport immobilier.

Location-vente immobilière : la solution pour acheter sans apport

Les taux d’intérêt atteignent certes des niveaux historiquement bas, mais les banques **n’accordent pas pour autant des crédits facilement.** Si elles évoquent parfois l’instabilité financière des candidats, c’est souvent l’absence de fonds personnels (d'apport immobilier) qui bloque la décision. Emprunter sans apport est possible mais trouver une banque qui vous acceptera est parfois difficile, et la marge de négociation sur les conditions du prêt s’annonce étroite. Les banques demandent souvent un **apport immobilier équivalent à 10%, voire 20% du prix d’achat**. Or, dans le cas d’une primo-accession à la propriété, l’épargne suffit rarement à atteindre ce niveau. Et les banques ne sont pas les seules à rendre cette opération compliquée. Le vendeur d’un bien exige généralement un dépôt de garantie (un séquestre) de 5% à 10% au moment de la signature du compromis. Une deuxième raison qui pourrait vous ôter tout espoir d’acheter le logement visé. Cependant, la formule location-vente, également appelée location-accession, pourrait s’adapter à votre situation…

La location-accession pour devenir propriétaire à terme

Alors qu'il faut s'acquitter de l'intégralité du prix d'un bien immobilier au moment de l'acte authentique de vente, la location-vente consiste à occuper le logement

en payant un loyer (ou redevance) au vendeur, et en épargnant une somme chaque mois pendant une période donnée. Le contrat doit d'ailleurs mentionner la date d'entrée ainsi que la durée de période de location (ou de jouissance). Le vendeur perçoit le loyer, et l'épargne est bloquée jusqu'à la levée de l'option d'achat, date à laquelle cette épargne viendra en déduction du prix de vente. C'est ce qui correspondra à votre apport immobilier. Cette solution est donc très intéressante pour pouvoir acheter un bien sans apport initial, mais présente tout de même une ombre au tableau. La redevance versée au vendeur est à fonds perdu, comme si vous restiez locataire pendant cette période de jouissance.

Location-vente immobilière : les implications de ce statut

Ce type de vente immobilière est bien sûr encadré par des dispositions légales. Vous devrez signer un **contrat de location-vente** avant d'acter une vente définitive. Le **prix de vente et les modalités de paiemen**t devront être clairement **précisés dans le contrat,** & la date limite de levée d'option. Par ailleurs, il faut savoir que vous intégrez un statut à mi-chemin entre celui du locataire et celui du propriétaire. En cas de grosses réparations, c'est le propriétaire-vendeur qui devra les prendre en charge. C'est **à vous que revien**dra le paiement de la **taxe foncière**. Si votre bien fait partie d'un ensemble immobilier, vous devrez évaluer les **charges et travaux de copropriété** avant d'acheter. Vous pourrez participer aux assemblées générales des copropriétaires, et vous **bénéficierez d'un droit de vote.** La location-vente est une solution pour acheter **autrement qu**e par une voie classique en signant un compromis. Une astuce qu'il est possible de mettre en place en faisant appel à un notaire.

——-

à Nice

Les meilleurs quartiers pour devenir

propriétaire en location accession à Nice

Vivre sur la côte méditerranéenne vous fait rêver ? : 3 quartiers à mettre en tête de liste lorsque vous recherchez une location-accession à Nice.

Libération : un quartier en plein essor et renouveau

Alors qu'il est très difficile de trouver des logements abordables dans le centre-ville de Nice, c'est au **Nord,** à "Libé", que les possibilités d'investissement se multiplient. Là-bas, beaucup de **projets de réaménagement s**ont en cours, ce qui augure un bel avenir au quartier.

Populaire, authentique et tranquille, **Libération** est également très bien relié au reste de la ville grâce à la **ligne 1 du tramway.** Les habitants ont aussi le plaisir de profiter d'un excellent marché de produits locaux et de nombreux commerces de proximité. C'est le quartier idéal pour ceux qui souhaitent trouver une location-accession dans un coin où la mixité est de mise car aussi bien les jeunes actifs, les familles que les retraités y sont installés.

Riquier : entre authenticité et éclectisme

Également desservi par le tramway, Riquier est un quartier qui n'a pas toujours été apprécié à sa juste valeur. Avec les projets de restructuration urbaine de ces 20 dernières années, Riquier connaît enfin le renouveau qu'il mérite. Aujourd'hui, grâce à un parc immobilier abordable, le quartier attire beaucoup de jeunes actifs cherchant un coin populaire ayant su garder son charme authentique

En choisissant une location-accession à Nice dans le quartier du Riquier, vous évoluerez dans une ambiance chaleureuse et intergénérationnelle. Végétalisé, très commerçant et situé proche de la gare, il est en plus possible de faire tout à pied en parcourant les ruelles étroites et colorées de Riquier.

Saint Roch : un quartier industriel devenu résidentiel

Marché de produits locaux, commerces de proximité, vie de quartier animée… Situé à **proximité du Vieux-Nice,** à l'est et en retrait du port, Saint Roch a des airs de petit village vivant et multiculturel. Avec l'arrivée de la ligne de tramway,

le quartier s’est d’ailleurs récemment développé, toutes les infrastructures et espaces verts ont été remaniés.

Proche de la mer mais aussi de la gare et des autoroutes, on peut rejoindre très facilement depuis **Saint Roch** n’importe quelle destination. Pour ceux qui souhaitent investir dans une location-accession à Nice, vous découvrirez un parc immobilier très varié, entre grands immeubles modernes et logements anciens situés dans des petites rues fleuries.

www.https://www.heyhestia.com/