

# LOCATION LONGUE DURÉE ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

n° **16**  
SEPTEMBRE 2020

*La location longue durée est apparue sur le marché à la fin des années 1970. Initialement créée dans le secteur automobile pour permettre aux entreprises et aux professionnels de se doter de véhicules récents sans engager de gros frais d'achats, cette pratique s'est petit à petit ouverte aux particuliers.*

Aujourd'hui étendue à d'autres secteurs comme l'électronique (téléphone portable, ordinateur...), le gros électroménager, les marques de luxe (vêtements, bijoux, accessoires) et même l'immobilier, la location longue durée est proposée par un nombre grandissant d'enseignes.

Elle se décline alors en 2 types de location : **la location longue durée sans option d'achat (LLD)** ou **la location longue durée avec option d'achat (LOA appelée aussi leasing)**.

Mais qu'est-ce que la location longue durée avec ou sans option d'achat ? Quelles sont les différences entre ces deux types de location ? Est-ce toujours intéressant ? Quels sont les éléments à prendre en compte avant de se lancer et les précautions à prendre avant de s'engager ?

## LES PRINCIPES DE LA LLD ET LA LOA

	LEASING OU LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	LOCATION LONGUE DURÉE
	Les deux peuvent être utilisés pour la location d'une voiture, d'un téléphone, d'un ordinateur, d'électroménager, d'un bien immobilier...	
<b>Fonctionnement</b>	<p>Il s'agit d'un contrat tripartite conclu entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le prêteur du bien (concessionnaire automobile, magasin, ...),</li> <li>- la banque ou établissement de crédit,</li> <li>- l'emprunteur c'est-à-dire le consommateur du bien.</li> </ul> <p>Au terme du délai de location vous avez le choix entre garder le bien loué ou le restituer.</p> <p><i>NB : La LOA immobilière fait aussi intervenir un notaire pour sécuriser le contrat.</i></p>	<p>Il s'agit d'un contrat conclu entre : le loueur du bien (concessionnaire automobile, magasin,...), l'emprunteur, c'est-à-dire le consommateur du bien.</p> <p>Au terme du délai de location, vous devez obligatoirement rendre le bien. Il n'y a pas de possibilité de l'acheter.</p>

# LOCATION LONGUE DURÉE ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

n°16 | SEPTEMBRE 2020



	LEASING OU LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	LOCATION LONGUE DURÉE
Contrat	<p>Vous serez locataire pour une durée allant de 24 à 72 mois.  <b>La LOA est un crédit.</b>                      Elle est donc soumise au code de la consommation (à la réglementation des crédits pour un bien d'une valeur allant jusqu'à 75 000 €).</p>	<p>Vous serez locataire pour une durée allant de 12 à 60 mois.  <b>La LLD n'est pas un crédit.</b></p>
	<p><b>Dans les 2 cas, le contrat proposé doit obligatoirement fournir les éléments suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coordonnées du prêteur, de l'emprunteur et des cautions, si elles existent.</li> <li>- Description du bien concerné</li> <li>- Prix d'achat au comptant du bien loué.</li> <li>- Durée de l'opération de location</li> <li>- Montant des loyers et leur nombre</li> <li>- Avertissement relatif aux impayés</li> </ul> <p><b>Dans le cadre de la location de véhicule :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le kilométrage autorisé sur la durée du contrat et le montant des pénalités en cas de dépassement du kilométrage autorisé</li> </ul> <p><b>Pour les autres biens :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute clause supplémentaire qui vous imposerait des obligations dans l'utilisation du bien.</li> </ul>	
	<p><b>Clauses de contrat spécifiques à la LOA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Somme restant à payer en cas d'achat à la fin de la location</li> <li>- Adresse de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) et celle de la direction départementale de la protection des populations (répression de fraudes) compétente en cas de litige</li> <li>- Existence d'un délai de rétractation de 14 jours</li> </ul>	<p><b>Clauses de contrat spécifiques à la LLD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Montant des pénalités en cas de retard de paiement ou de non-paiement des loyers</li> </ul> <p><i>NB : La LLD ne prévoit pas de délai de rétractation. Il faut donc être vigilant avant de signer.</i></p>
Dépôt de garantie	<p>Le prêteur/loueur peut vous réclamer un dépôt de garantie, correspondant à une somme fixe ou à un pourcentage de la valeur du produit loué.                      Le dépôt de garantie ne produit pas d'intérêt.</p>	
	<p>À la fin du contrat de location, si vous ne souhaitez pas acquérir le bien, le dépôt de garantie vous est rendu.                      Si vous décidez d'acheter le bien, le dépôt de garantie est déduit du prix restant à payer.</p>	<p>Le contrat prévoit si le dépôt de garantie doit vous être rendu ou non à la fin de la location.</p>
Mensualités	<p>Le montant et le nombre de loyers que vous devez payer sont prévus dès la signature du contrat.                      Certains contrats prévoient un 1<sup>er</sup> loyer majoré.</p>	
	<p>Contrairement au dépôt de garantie, cette majoration ne vous est pas remboursée si vous n'achetez pas le bien.</p>	

# LOCATION LONGUE DURÉE ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

n°16 | SEPTEMBRE 2020

	LEASING OU LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT	LOCATION LONGUE DURÉE
<b>Défaut de paiement</b>	Si vous êtes en défaut de paiement des loyers, 2 cas peuvent se présenter : - soit le contrat est résilié. Vous devez alors rendre le bien et payer les loyers dus et non réglés ainsi qu'une indemnité supplémentaire basée sur la valeur du bien, - soit le contrat est maintenu. Vous gardez le bien. Attention dans ce cas il faudra rembourser les loyers en retard et des pénalités de retard peuvent vous être demandées.	Si vous êtes en défaut de paiement des loyers, le loueur peut mettre fin à la location. Il peut aussi demander la récupération du bien, le paiement des loyers dus et des pénalités (voir modalités prévues au contrat).
<b>Frais d'entretien</b>	Les frais d'entretien du bien restent à votre charge, en tant que locataire. Vous devez conserver le produit en bon état de fonctionnement pendant toute la durée de la location. <i>NB : Un pack entretien peut vous être proposé en parallèle. Il aura alors un coût à prendre en compte.</i>	
	En cas de vice caché, les droits et obligations du propriétaire vous sont transmis par votre contrat. Dès lors, c'est à vous d'effectuer les démarches.	En cas de vice caché, selon votre contrat, vous pouvez avoir le mandat d'agir au nom et pour le compte du bailleur. Vous aurez alors également à effectuer les démarches.
<b>Assurance</b>	<b>S'il s'agit d'une voiture</b> , la loi impose une assurance automobile. Vous devez donc l'assurer vous-même et à vos frais comme si vous en étiez le propriétaire. En cas d'accident, c'est vous qui toucherez l'indemnité d'assurance (les frais de réparation étant à votre charge). Le loueur peut vous proposer une assurance mais vous pouvez aussi choisir votre assureur.	
	Dans les autres cas, le prêteur peut vous imposer d'assurer le produit à vos frais selon la nature du bien	Si le bien n'est pas soumis à l'assurance obligatoire, vous êtes libre de l'assurer ou non (sauf si le contrat vous l'impose)
<b>Fin du contrat</b>	<b>Au terme de la durée prévue au contrat vous avez la possibilité :</b> - soit de restituer le bien. Vous ne payez plus de loyer et récupérez votre dépôt de garantie. - soit de l'acheter. Vous devenez alors propriétaire. Vous devez alors payer la différence entre la valeur du bien indiquée dans le contrat et le montant des loyers déjà payés.  Le vendeur ne peut pas conditionner l'obtention de la LOA à un achat obligatoire.	La LLD se termine au bout de la période de location définie dans le contrat.  À la fin de cette période, vous n'avez plus à payer de loyer et vous devez rendre le bien à l'établissement propriétaire.
		<b>Pour la location de véhicule</b> , le loueur peut vous réclamer des frais si vous avez dépassé le kilométrage prévu dans le contrat ou si avez endommagé le bien. Le mode de calcul de ces frais et pénalités dépend de la clause prévue au contrat.

## BON À SAVOIR

Certains contrats de location longue durée prévoient l'achat anticipé ou l'arrêt de la location avant le terme du contrat. Il vous sera alors possible de devenir propriétaire du bien ou de le restituer avant la fin de la durée du contrat. Il faudra cependant vérifier si l'achat ou la restitution peut se faire sans frais supplémentaires.

## LE PETIT + DE LA CESF

Dans le cas d'une LOA pour un véhicule, il faudra mettre la carte grise à votre nom. Il faut donc envisager dans le calcul du budget ce montant supplémentaire.

# LOCATION LONGUE DURÉE ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

n°16 | SEPTEMBRE 2020

## LE PETIT + DE LA CESF

*En achetant comptant, vous pourrez aussi trouver chez certaines enseignes des « assurances sérénité ». Celles-ci vous permettront de pouvoir bénéficier de la réparation gratuite ou d'un remplacement du bien en cas de panne*

## LE PETIT + DE LA CESF

*La LOA peut aussi être une solution si vous ne pouvez pas prétendre au crédit classique en raison de votre statut professionnel (CDD, jeune actif, jeune entrepreneur...) mais que vous avez la possibilité financière pour payer votre mensualité. Ceci est particulièrement vrai pour un achat important comme un véhicule ou un bien immobilier. Pour les autres types de biens vous pouvez recourir au micro-crédit auprès d'organismes spécialisés.*

## LE PETIT + DE LA CESF

*Jusqu'à la dernière mensualité vous êtes considéré comme locataire. Tout le temps de la location vous n'aurez donc pas à payer de Taxe Foncière, de charges de copropriété ni à payer de gros travaux si ceux-ci sont nécessaires.*

*De plus, ce type d'achat pourra vous permettre de bénéficier d'avantages fiscaux.*

## LOA ET LLD, DANS QUELS CAS EST-IL INTÉRESSANT D'Y RECOURIR ?

### LOUER PLUTÔT QU'EMPRUNTER ? LA FORMULE PEUT ÊTRE SÉDUISANTE DANS PLUSIEURS CAS

Vous souhaitez utiliser un bien neuf et récent (dernier modèle de voiture ou dernier smartphone disponible sur le marché) et pouvoir en changer régulièrement.

- Vous ne souhaitez pas posséder l'objet loué (ou en tout cas pas immédiatement) et/ou vous souhaitez l'essayer en vue de peut-être l'acquérir plus tard.
- Certains contrats proposent l'entretien du bien (prise en charge des pannes, échanges...). Ce peut être intéressant si vous souhaitez vous décharger de tout ou partie de cet entretien.
- Vous n'avez pas envie de vous occuper de la revente du bien quand vous souhaitez le changer.
- Vous n'avez pas un budget suffisant vous permettant d'acheter comptant le bien désiré mais vous pouvez payer une mensualité pour la location.
- Vous ne souhaitez pas recourir au crédit classique. Ces contrats vous permettent d'avoir un autre intermédiaire que la banque ou l'organisme de crédit.
- Votre conscience écologique vous pousse à louer plutôt qu'acheter.

...

### La location longue durée avec Option d'achat dans l'immobilier

Dans le secteur de l'immobilier, la LOA permet d'acheter un bien en mensualisant l'apport si on ne peut pas débloquer l'argent en une seule fois. 40 % de votre mensualité correspondra alors à l'apport (60 % restant paieront les frais d'occupation).

Un prêt spécifique a été créé en 2004 ; il s'agit du **prêt social location accessions (PSLA)**. Conventionné, il comporte des aides fiscales spécifiques. Il ne concerne toutefois que les logements neufs et il est attribué sous conditions de ressources.



# LOCATION LONGUE DURÉE ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

n°16 | SEPTEMBRE 2020

## LOA ET LLD, QUELQUES POINTS DE VIGILANCE

Les formules de location longue durée sont très diverses et répondent à des motivations différentes pour le client. Que vous recherchiez la faiblesse du coût mensuel ou celle du coût global, que vous souhaitiez vous assurer un confort d'utilisation (prise en charge de l'entretien, de la casse...) ou que vous souhaitiez vous engager dans une démarche de consommation durable, il vous faudra être vigilant, définir vos objectifs et rechercher les offres adaptées.

**Il sera alors intéressant de s'interroger : La location longue durée est-elle la solution qui me convient le mieux ? Quels paramètres dois-je considérer ?**

### VOICI QUELQUES QUESTIONS À SE POSER POUR CHOISIR LA MEILLEURE OPTION ET NE PAS ÊTRE DÉÇU

#### **Quelle est ma capacité de remboursement ?**

Bien que la LLD ne soit pas soumise aux règles du crédit à la consommation comme la LOA, elles font bien toutes deux l'objet d'un contrat qui vous engage à payer vos mensualités sur une certaine durée.

Comme pour tout contrat, des pénalités peuvent être appliquées en cas de non-paiement.

Avant de s'engager il faut donc bien vérifier que votre budget vous permet de payer cette mensualité supplémentaire sans vous mettre en difficulté. C'est à vous d'être vigilant, le loueur n'a pas l'obligation de vérifier votre capacité de remboursement.

### BON À SAVOIR

*L'UFC que choisir attire l'attention des consommateurs sur les effets néfastes que peut avoir la sur-utilisation de la location longue durée sur le budget. Les LOA et LLD seraient plus attrayantes pour les consommateurs qu'un crédit classique. Cependant, elles pourraient entraîner des difficultés budgétaires en cas de mauvaise utilisation, au même titre que les difficultés causées par les crédits revolving dans les années 2000.*



# LOCATION LONGUE DURÉE ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

n°16 | SEPTEMBRE 2020

## BON À SAVOIR

*Les meubles et l'électroménager ont une décote rapide et importante. La location de ces biens est donc souvent intéressante sur une durée n'allant pas au-delà de 18 ou 24 mois. Au-delà, le coût pour le consommateur sera bien souvent supérieur au prix du bien sur le marché.*

## LE PETIT + DE LA CESF

*Les loyers en LOA sont souvent moins importants que la mensualité pour un crédit classique et ce pour 2 raisons : les loyers correspondent à la décote du bien dans le temps, ils sont donc dégressifs. De plus, le premier loyer est souvent plus élevé permettant que les loyers suivants le soient moins.*

*Cependant, le coût global à terme reste souvent supérieur. Il est donc important de comparer l'offre de LOA avec un crédit classique qui propose parfois des taux plus intéressants.*

## BON À SAVOIR

*Rien ne vous empêche de souscrire aux options d'assurances proposées. Bien vérifier avant que les conditions proposées ne fassent pas doublons avec d'éventuelles assurances que vous possédez déjà.*

*Si vous vous situez plutôt dans une démarche écologique en préférant utiliser que posséder, il est important de bien vérifier que le bien que vous prenez neuf sera remis à la disposition d'autre personnes en bien d'occasion.*

### Quel sera le coût global du bien ?

Bien que la LOA soit encadrée par le code de la consommation et donc celui des crédits, la LLD échappe à tout encadrement. Certaines enseignes n'hésitent donc pas à gonfler les prix par rapport à un achat comptant.

Pour que la location longue durée garde son intérêt, il est alors important de faire le point sur le coût global de l'opération.

Celui-ci dépend bien évidemment du type de location (LOA ou LLD) et des clauses prévues au contrat (mensualité, durée, intérêt, assurances diverses...). Il ne faut pas hésiter à se faire aider pour le calcul.



### Quelle offre est la plus intéressante, la plus adaptée ?

Les offres de location longue durée n'ont cessé de se développer. Ainsi, pour un même bien une multitude de propositions sont proposées sur le marché. Il ne faut jamais hésiter à comparer les prix entre plusieurs marques, enseignes...

#### Attention cependant à bien comparer ce qui est comparable.

En priorité s'interroger sur les mensualités, le prix global, les intérêts...

Ce qui fait parfois la différence réside dans les services supplémentaires qui peuvent être proposés et leurs coûts. Encore une fois il faut s'interroger sur ses motivations et priorités.

Si c'est la tranquillité d'entretien qui vous intéresse, n'hésitez pas à comparer les assurances proposées avec d'autres assurances indépendantes. Le loueur peut vous imposer d'assurer le bien contre certains risques mais il ne peut pas vous imposer sa propre assurance.

# LOCATION LONGUE DURÉE ET LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

n°16 | SEPTEMBRE 2020

## Pourquoi ne pas négocier votre contrat ?

Le contrat vous convient mais il manque quelque chose ou vous souhaiteriez améliorer une clause pour que celui-ci corresponde mieux à vos besoins ? Il n'est pas toujours facile de négocier un contrat, pourtant dans une location longue durée, certaines prestations/garanties peuvent être discutées.

C'est notamment possible pour les conditions d'entretien, d'assurance, le kilométrage pour un véhicule, le prix de certaines prestations...

**Dans tous les cas il est important que ce que vous obtenez corresponde bien à vos attentes pour ne pas avoir de mauvaises surprises.**

*Ex : Dans le cas d'une location de voiture, il vaut mieux négocier le kilométrage prévu au contrat pour qu'il corresponde à vos besoins. S'il est trop élevé vous allez payer une prestation non utilisée. À l'inverse, si vous roulez plus que prévu, le coût supplémentaire facturé en fin de contrat pourra rapidement alourdir la facture.*

En parallèle de ces locations longue durée ont aussi vu le jour des plateformes collaboratives ou des sites de location entre particuliers. Ces sites permettent de louer à peu près tout pour une durée limitée.

Après d'un particulier, il sera possible de louer des outils de jardinage, de l'électro-ménager, des meubles pour quelques euros par jour. Vous pourrez louer votre produit pour une journée, une semaine ou plus avec des tarifs souvent dégressifs. Cette solution est très avantageuse pour ne pas avoir à acheter des objets que vous n'utiliserez qu'une ou deux fois. Et si vous souhaitez vraiment en acheter un, vous n'aurez plus qu'à le proposer à la location à votre tour à d'autres particuliers pour l'amortir plus rapidement...

En cas de difficulté les équipes de l'**Action sociale KLESIA** peuvent vous aider !

Pour toute information, contactez-les au :

 **N°Cristal 09 69 39 00 54**

APPEL NON SURTAXE

[www.kitaide.klesia.fr](http://www.kitaide.klesia.fr)

Sources et pour aller plus loin :

→ [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

→ [www.quechoisir.org](http://www.quechoisir.org)

→ [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

→ [www.lafinancepourtous.com](http://www.lafinancepourtous.com)



**En tant qu'adhérent KLESIA vous pouvez faire appel à l'ADAC**

Les conseillères en Économie Sociale Familiale de l'ADAC réalisent du conseil budgétaire à distance.

Elles peuvent vous soutenir dans l'organisation de votre vie quotidienne, dans le respect du secret professionnel.

Vous pouvez prendre rendez-vous au **04 69 95 80 71**