

## DENONCIATION DES CONVENTIONS, RESILIATION ET ANNULATION

L'article L.353-5 du code de la construction et de l'habitation dispose que les logements faisant l'objet d'une convention APL doivent, jusqu'à la date prévue pour son expiration, être loués dans des conditions conformes à celles fixées par cette convention. Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération, d'une subvention ou le reversement du complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts, sont sans effet sur la durée de la convention

L'article L.353-4 du même code précise qu'en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de biens faisant l'objet d'une convention APL, cette convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire. Celui-ci est normalement informé par le notaire chargé de la vente des contraintes pesant sur le logement (location sous plafonds de ressources et loyers encadrés). Cette réglementation protège le locataire des changements de situation qui pourraient résulter de la succession de propriétaires différents.

La convention prend fin à l'initiative du bailleur lorsqu'il la dénonce par acte notarié ou par acte d'huissier de justice notifié au moins 6 mois avant la date fixée pour son expiration (au terme de sa durée initiale ou de chaque période de reconduction tacite). Il appartient au bailleur de faire connaître cette dénonciation aux services des hypothèques (R.353-4).

La réforme de l'ANAH entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2006 a supprimé la reconduction triennale automatique. Les conventions signées avec l'ANAH depuis cette date ne sont reconduites qu'à la seule volonté du bailleur qui doit en faire expressément la demande à l'ANAH.

En cas de résiliation unilatérale prononcée par l'Etat (L.353-12), celle-ci prend la forme d'un arrêté préfectoral visant les textes concernant la convention ; cet arrêté supprime les effets de la convention pour l'avenir sans pour autant remettre en question la période où les engagements contractuels ont été appliqués. Elle peut être engagée aux torts du bailleur (L.353-6) mais aussi en cas de force majeure (L.353-12), par exemple dans certains cas de catastrophes naturelles entraînant une impossibilité de louer le bien dans le respect de la convention.

L'annulation doit être distinguée des mesures précédentes car elle revêt un caractère rétroactif (la convention est alors sensée ne jamais avoir existée). Elle peut être prononcée dans des cas où le fondement même de la convention est illégal. Dans ce cas, la convention est réputée ne pas avoir existé puisque son application reposait sur une illégalité.