

## **ENTREE EN VIGUEUR DES CONVENTIONS APL ET MODALITES DE LEUR PUBLICATION**

### **I) Importance de la publication des conventions APL aux hypothèques :**

- Le conventionnement impose des restrictions au droit de disposer, c'est pourquoi la publication aux hypothèques est une formalité indispensable pour que la convention soit opposable de plein droit aux tiers, tout particulièrement aux propriétaires successifs auxquels il ne pourrait être fait obligation de respecter la convention en cas de non publication aux hypothèques. Le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière précise que toutes les restrictions au droit de disposer doivent faire l'objet d'une publication.

- Cette mesure se justifie également par la nécessité d'assurer l'information des locataires, ainsi que celle des organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'aide personnalisée au logement.

- Le code de la construction et de l'habitation prévoit que « la signature des conventions conditionne l'ouverture du droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi de cette aide » (article R.353-3 pour les HLM, R.353-35 pour l'ancienne réglementation applicable à l'ANAH jusqu'au 30 septembre 2006, R.353-60 pour les SEM et R.353-91 pour les autres bailleurs qu'HLM ou SEM). Toutefois, ce droit n'est réellement ouvert que lors de l'entrée en vigueur de la convention, soit en principe au moment de sa publication (article L.353-3).

- La réforme de l'ANAH entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2006 a supprimé l'obligation de publication des conventions APL signées avec l'ANAH aux hypothèques en contrepartie d'un engagement de la part de l'Agence d'effectuer des contrôles plus systématiques. En outre, cette réforme a prévu qu'en cas de vente, les engagements liés à la convention en cours doivent être obligatoirement mentionnés dans l'acte de mutation (article L.321-11 du CCH). Un avenant précisant l'identité du nouveau propriétaire est signé entre celui-ci et l'ANAH. A défaut, sans préjudice des éventuelles poursuites de l'administration fiscale, l'Agence peut appliquer au propriétaire vendeur les sanctions prévues à l'article 7 de l'annexe II de l'article R.321-23 du CCH.

### **II) Entrée en vigueur des conventions APL :**

L'entrée en vigueur de la convention dans son ensemble est déterminée par la signature par les deux parties pour les HLM ou les SEM et par la publication pour les autres bailleurs. Toutefois, l'ouverture des droits à l'APL est activée dès la signature des conventions APL quels que soient les bailleurs.

HLM :

- L.353-17 : par dérogation à l'article L.353-3, les conventions concernant les logements mentionnés à l'article L.353-14 (logements conventionnés par un organisme HLM) prennent effet à leur date de signature.
- R.353-5 : la publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative de l'administration. Les frais sont à la charge de l'organisme.

#### SEM :

- R.353-61 : en application de l'article L.353-19, les conventions prennent effet à la date de leur signature.
- R.353-72 : la publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative de l'administration. Les frais sont à la charge du bailleur.

#### Autres bailleurs que les organismes HLM et les SEM :

- L.353-3 et R.353-92 : Les conventions prennent effet à leur date de publication au fichier immobilier ou d'inscription au livre foncier.
- R.353-102 : La publication des conventions et de leur résiliation au bureau des hypothèques ou leur inscription au livre foncier, ainsi que celle des éventuels avenants, se fait à l'initiative de l'administration. Les frais sont à la charge du bailleur.

#### Conventions signées avec l'Etat en contrepartie d'une subvention accordée par l'ANAH avant le 1<sup>er</sup> octobre 2006 :

- L.353-3 et R.353-36 : les conventions prennent effet à leur date de publication au fichier immobilier ou d'inscription au livre foncier.
- R.353-57 : le ministre chargé de la construction et de l'habitation ou son représentant s'assure de la publication des conventions au fichier immobilier ou leur inscription au livre foncier et en informe les organismes chargés de la liquidation et du paiement de l'APL.

#### Conventions signées avec l'ANAH entre le 1<sup>er</sup> octobre 2006 et le 4 février 2010 :

La publication aux hypothèques n'étant pas requises, l'article R.321-24 du CCH prévoit que la convention entre en vigueur à la date de prise d'effet du premier bail conclu pour son application. Il précise que le délais entre la signature de la convention et son entrée en vigueur ne peut excéder six mois.

#### Conventions signées avec l'ANAH à partir du 5 février 2010 :

La publication aux hypothèques n'étant pas requise, l'article R.321-24 du CCH prévoit des modalités différentes selon les cas. La convention prend effet soit à la date de la prise d'effet du premier bail concerné par la convention ANAH, soit à la date de renouvellement du bail déjà en cours.

### **TABLEAU RECAPITULATIF**

<b>CONVENTION</b>	<b>ENTREE EN VIGUEUR</b>	<b>INITIATIVE DE LA PUBLICATION</b>
HLM	SIGNATURE	ADMINISTRATION
SEM	SIGNATURE	ADMINISTRATION
AUTRES BAILLEURS	PUBLICATION	ADMINISTRATION
CONVENTIONS SIGNEES AVEC L'ETAT EN CONTREPARTIE D'UNE SUBVENTION ACCORDEE PAR L'ANAH AVANT LE 1 <sup>ER</sup> OCTOBRE 2006	PUBLICATION	BAILLEUR
CONVENTIONS SIGNEES AVEC L'ANAH ENTRE LE 1 <sup>ER</sup> OCTOBRE 2006 ET LE 4 FEVRIER 2010	DATE DE PRISE D'EFFET DU PREMIER BAIL CONCLU POUR L'APPLICATION DE LA CONVENTION	PAS DE PUBLICATION AUX HYPOTHEQUES
CONVENTIONS SIGNEES AVEC L'ANAH A PARTIR DU 5 FEVRIER 2010	SE REPORTER AU R.321-24	PAS DE PUBLICATION AUX HYPOTHEQUES