

CONDITIONS DE REPRISE D'UN LOGEMENT CONVENTIONNE AVEC L'ETAT

En application de l'article L.353-5 du CCH, tout logement conventionné doit être proposé à la location, servitude grevée sur le logement en contrepartie de l'avantage financier octroyé à l'origine par l'Etat au bailleur.

Dans ce cadre, ce dernier ne peut reprendre son logement qu'après expiration de la convention. En cas de bail en cours, il doit respecter les dispositions prévues par la loi de 1989.

Toutefois, l'article L. 353-5 précité prévoit la possibilité de reprise pour occupation personnelle en cours de conventionnement mais seulement sous certaines conditions. La clause correspondante est inscrite dans les conventions signées avant le 1^{er} octobre 2006 avec l'Etat en contrepartie d'une subvention de l'ANAH (convention-type annexée à l'article R.353-32 du CCH) et dans la convention type « Autres bailleurs » antérieure à 1997.

D'une part, la reprise pour occupation personnelle est possible pour le bailleur lui-même, son conjoint, ses propres ascendants et descendants ainsi que ceux de son conjoint. Cette disposition restreint les effets d'aubaine résultant de liens familiaux.

D'autre part, les deux conditions suivantes doivent être impérativement réunies pour que la reprise puisse s'exercer :

1- A l'article « reprise pour occupation personnelle », un pourcentage de reprise, fixé par les services de l'Etat, doit être indiqué. S'il est insuffisant par rapport au nombre de logements possédés par le demandeur, la reprise personnelle ne peut s'exercer.

→ Exemple : un propriétaire souhaite occuper son unique logement mais le quota est égal à 20% de logements. Dans ce cas, il ne pourra reprendre son logement. Pour pouvoir le faire, il lui faudrait être propriétaire d'au moins 5 logements.

2 - Par ailleurs, le logement doit être vacant, c'est à dire ne pas trouver preneur de manière persistante. La vacance qui résulte d'un simple changement entre deux locataires n'ouvre pas droit à la reprise. De plus, celle-ci ne peut s'apprécier que pour un propriétaire à la fois. A partir du moment où le bien est vendu, le nouveau propriétaire est tenu de respecter les termes de la convention qui sont en quelque sorte « relancés ». C'est pourquoi, tout acquéreur d'un logement conventionné, même s'il est ancien locataire, est obligé de louer dans les conditions prévues par la convention.

Sanctions :

Le non respect du quota de reprise pour occupation personnelle est passible de sanctions (versement au FNAL de l'équivalent des loyers en cause tout le temps de la durée de l'infraction) prévue à l'article correspondant dans les engagements de portée générales annexés à la convention.

La reprise pour occupation personnelle est prévue à l'article 6 de la convention ANAH et les sanctions correspondantes au 3ème alinéa de l'article 6 des engagements de portée générale.

Pour les conventions « autres bailleurs », la reprise pour occupation personnelle a été supprimée dans les conventions-type de 1997. Auparavant, elle était prévue à l'article 7 de la convention et les sanctions au 3ème alinéa de l'article 8 des engagements de portée générale.

Dans ces derniers cas, le dernier alinéa de l'article 6 de la convention-type annexée à l'article R.353-32 du CCH (en vigueur avant le 1^{er} octobre 2006) ou de l'article 7 de la convention « Autres bailleurs » (avant 1997) prévoit une reprise personnelle possible pour l'ancien locataire qui acquerrait le logement lors de sa première mise en copropriété (article 10 de la loi de 1975). Cette disposition n'est pas reconductible et ne s'applique pas aux acquéreurs suivants. Ceux-ci sont obligés de mettre le logement en location en vertu des dispositions prévues par la convention.

Pour les conventions PCL encore en vigueur, la reprise personnelle est possible et n'est pas soumise à quota.