

Fiche n°6

FIN DE LA CONVENTION APL

I. Cas de résiliation

A. Résiliation à l'échéance de la convention

La convention APL ne prend pas fin automatiquement à la date d'expiration qu'elle fixe.

D'une part, le CCH (art. D. 353-4 du CCH pour les OHLM ; D. 353-61 pour les SEM ; D. 353-92 pour les autres bailleurs) prévoit en effet qu'arrivées à leur terme, les conventions se renouvellent par tacite reconduction par périodes triennales. Ces dispositions sont reprises dans les conventions-types actuelles¹.

D'autre part, la convention ne prend fin, à l'issue de la période initiale de la convention ou de chaque période de reconduction triennale, qu'à l'initiative d'une des parties. Chaque partie a, donc, la possibilité de résilier la convention par notification à l'autre partie. La notification doit être faite au moins 6 mois avant l'échéance, par acte authentique (acte notarié ou acte d'huissier de justice) lorsqu'elle émane du bailleur ; par acte administratif (arrêté) lorsqu'elle émane de l'État (art. D. 353-4 du CCH pour les OHLM ; D. 353-61 pour les SEM ; D. 353-92 pour les autres bailleurs).

Cas particulier des conventions ANAH :

La réforme de l'ANAH entrée en vigueur le 1^{er} 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.

Pour les conventions antérieures à 2006, à titre exceptionnel, il est possible de prononcer une résiliation unilatérale pendant une période de reconduction triennale, à condition toutefois que le bailleur puisse justifier du respect des engagements conventionnels initiaux pendant les neuf premières années.

B. Résiliation unilatérale avant terme

Le remboursement anticipé des prêts n'a aucun effet sur la durée de la convention. Il n'est donc pas possible de mettre fin à la convention avant la date de fin de la période initiale pour ce motif.

Article D. 353-6 du CCH : « *Le remboursement, anticipé ou non, d'un des prêts utilisés pour financer l'opération ainsi que le reversement d'un complément d'impôt en application de l'article 284 du code général des impôts ou le reversement d'une subvention sont sans effet sur la durée des conventions.* »

Le remboursement anticipé a été institué pour le cas où un bailleur, qui aurait bénéficié d'aides pour la construction ou l'acquisition d'un ou plusieurs logement(s) à usage locatif, le(s) vendrait à un autre bailleur avant d'avoir remboursé le prêt (article L. 341-1 du CCH).

Seul l'État peut résilier la convention avant terme (art. L. 353-12 du CCH) soit dans l'intérêt général, soit pour sanctionner une faute du bailleur. **La résiliation unilatérale est réservée exclusivement à l'État.** La résiliation unilatérale prend la forme d'un arrêté préfectoral. Elle n'a pas d'effet rétroactif.

1. La résiliation pour motif d'intérêt général

La convention APL étant un contrat de droit public (art. L. 353-12 du CCH), l'État dispose de tout droit de résilier unilatéralement la convention pour un motif d'intérêt général, même en l'absence de stipulations en ce sens dans la convention.

Il n'existe pas de liste prédéterminée de motifs de résiliation. Le motif est apprécié au cas par cas par les services déconcentrés de l'État.

¹Dans les anciennes conventions, notamment celles qui étaient régies par le décret n° 80-415 du 10 juin 1980, la clause de reconduction tacite figurait dans une annexe à la convention, intitulée « Engagements de portée générale ».

2. Résiliation aux torts du bailleur

C'est l'unique sanction directement mobilisable par les services déconcentrés de l'État en cas de non-respect par le bailleur des engagements contenus dans la convention.

Elle ne peut être mise en œuvre qu'au terme d'une procédure engagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Comme l'indiquent les conventions-types (art. 24 convention OHLM ; art. 23 convention SEM ; art. 21 autres bailleurs I ; art. 25 autres bailleurs II), l'organisme doit, dans le délai de deux mois, satisfaire à ses obligations ou formuler des observations.

Lorsque le préfet écarte ces observations, sa décision doit être motivée.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions de l'article L. 353-6 du CCH. Les locataires bénéficient de plein droit jusqu'à la date initialement prévue pour le terme de la convention, soit d'une prorogation de leur bail, soit du maintien dans les lieux aux clauses et conditions de leur contrat primitif.

A compter de la date à laquelle la résiliation est devenue définitive, l'APL n'est plus versée au bailleur et le loyer exigible est diminué du montant de l'aide qui aurait été due au titre de l'occupation de ces logements.

3. Démolition totale des logements conventionnés

Il est préconisé de résilier la convention APL dès lors que celle-ci devient sans objet. Il s'agit de clarifier la situation administrative notamment au regard des hypothèques (par arrêté préfectoral).

C. Dans certains cas : la vente

1. Le principe : en cas de vente, la convention continue de s'appliquer (art. L. 353-4 du CCH)

La vente de logements conventionnés n'est pas un motif de résiliation de la convention : l'article L. 353-5 du CCH indique 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. Ainsi, en cas de mutation, la convention s'impose de plein droit au nouveau propriétaire (art. L. 353-4 du CCH).

2. Les exceptions (art. L. 443-11 II et suivants du CCH, issus de la loi ELAN du 23 novembre 2018)

- Vente d'un logement social à une personne physique par un OHLM, une SEM, une collectivité territoriale ou un organisme agréé MOI²
- Vente, par les mêmes bailleurs, de logements PLS de plus de 15 ans à une personne morale de droit privé.
- Opérations ANRU (L. 443-11 V du CCH)

Dans ces cas, l'art. L. 443-10 du CCH prévoit que la vente « entraîne la résiliation de droit de la convention visée à l'article L. 353-2 lorsque elle ne porte que sur le ou les logements vendus. Si le ou les logements vendus figurent dans une convention mentionnée à l'article L. 353-2 qui porte sur un ensemble de logements plus important, elle est révisée afin d'exclure les logements vendus. »

Dans le cas d'une vente de logements PLS de plus de 15 ans à une personne morale de droit privé, lorsque les logements vendus sont occupés, le 3e alinéa du II de l'art. L. 443-11 du CCH précise que « les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place. »

2 Les art. L. 443-15-2, L. 443-15-2-1 et L. 443-15-2-2 du CCH étendent respectivement, aux logements conventionnés des SEM, à ceux des collectivités et à ceux des organismes MOI, l'application des art. L. 443-7 et suivants relatifs à la vente du patrimoine des OHLM.

II. Conséquences d'une résiliation

A. Cas des logements des OHLM et des SEM

1. En principe

En application des art. L. 411-6 (OHLM) et L. 411-4 (SEM) du CCH (principe de pérennisation), sauf dans les cas de vente mentionnés au I. C. 2. ci-dessus, les logements des OHLM et des SEM dont la convention a été résiliée doivent continuer à être loués sous plafonds de ressources et de loyers (art. R. 491-1 à R. 491-4 du CCH).

Ces plafonds sont ceux applicables aux logements à la date de l'expiration de la convention. Les loyers plafonds sont actualisés selon les modalités prévues à l'art. L. 353-9-2 du CCH (art. R. 491-5 du CCH).

Pour l'évolution des loyers pratiqués, ce sont les dispositions de l'article L. 353-9-3 du CCH qui continuent de s'appliquer.

2. Suites d'une résiliation dans les cas particuliers de vente

Dans les cas de vente mentionnés au I. C. 2. ci-dessus, le droit commun des baux (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs) s'applique intégralement aux logements après résiliation de la convention.

Toutefois, pour les locataires en place dans le cas de la vente de logements PLS de plus de 15 ans à une personne morale de droit privé, le 3^e alinéa du II de l'art. L. 443-11 précise que « *les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.* »

B. Cas des autres bailleurs

L'article L. 411-5-1 du CCH dispose que ces bailleurs (à l'exception des personnes physiques), s'ils possèdent plus de 10 logements, doivent, s'ils souhaitent résilier la convention (cf I A.), informer les locataires deux ans avant son échéance.

Cet article impose également au bailleur d'avertir dans le même délai le maire de la commune concernée et le représentant de l'Etat.

L'article D. 411-2 du CCH précise les modalités d'information des locataires concernés et notamment que celle-ci s'effectue par lettre recommandée avec accusé de réception.

Pour les locataires en place dans les logements, le bail de 3 ans se poursuit jusqu'à échéance.

L'article D. 353-95 du CCH, qui est applicable à tous les bailleurs autres que les OHLM et les SEM, prévoit à son alinéa 3 que *"Six mois avant la date d'expiration de la convention, le bailleur peut proposer au locataire un contrat de location, prenant effet à la date d'expiration de la convention ou à la date d'expiration du bail si cette dernière intervient ultérieurement."*

Le nouveau bail ainsi conclu est régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Le bailleur peut également donner congé au locataire, dans les conditions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précitée (reprise ou vente, notamment).