



Maison en peril / difficultés Mairie

Par Frenchdutchman

Bonjour,

Fin 2021 ma Maman s'est signalée à la commune où est située une ancienne résidence secondaire du sud de la France, achetée avec mon Père décédé, dans ce signalement était indiqué des difficultés à entretenir la maison du fait de la distance, trouver des artisans qualifiés et disponibles pour travaux, alerter de son état de sante et tout simplement demander de l'aide.

La commune a d'abord réagi avec une offre de rachat à l'euro symbolique (printemps 2022), s'est ensuite rétractée et a mis en place une procédure de mise en sécurité (été 2022) puis déclarée en péril (novembre 2022).

J'ai pris le dossier en main été 2022 (habitant a l'etranger) lors de la mise en sécurité et me suis confronté aux mêmes difficultés que Maman tout en découvrant suites à mes échanges, des pratiques et des comportements très douteux de la part de la commune et du voisinage, associations. Novembre 2022 lors de la déclaration de péril le rapport d'expertise s'est avéré extrêmement biaise pour ne pas dire mensonger, la mise en place de la procédure d'expertise ne nous a pas été annoncée clairement et du fait de la distance impossible de se rendre sur place.

Ce rapport préconisait des travaux, malgré la distance, des informations biaisées (et surement incorrectes), le mutisme de la Mairie, nous nous sommes engagés. Malheureusement difficile de trouver un artisan qualifié et disponible, la mise en place a traine, la Mairie a seulement réagit aux sollicitations pour l'autorisation des travaux par arrêté.

A cette même époque, j'étais également en relation avec une association spécialiste animatrice d'Opah dans le but de trouver des solutions, les contacts ont été bons, maison visitée, confirmation que les travaux été la bonne chose a faire.

Les travaux ont été effectués en Mars 2023 avec beaucoup retard et un cout significatif, il m'a été indique que le péril était levé mais que malheureusement pas de solutions via l'Opah. Quelques mois après, une demande officielle de mainlevée a été faite à la Mairie, qui a répondu qu'aucune procédure de péril n'était engagée du fait des travaux effectués ?

Il y a de cela 1 mois et demi, l'association en question m'a recontactée pour une visite de la maison, que j'ai autorisée, toujours dans le même objectif trouver des solutions. Suite a cette visite, l'association en question a dénoncée l'état du bâtiment a la Mairie. Dans le courrier du tribunal administratif, la commune rapporte un bâtiment en état de ruine, un nombre de faits incorrects / mensongers dans notre gestion du problème et plus surprenant, la visite de la maison par un urbaniste ? Le contenu du rapport dénonciateur nous a été refuse.

Aujourd'hui, nous sommes en attente de ce nouveau rapport expertise, encore une fois, mis en place et ne nous offrant aucune possibilité d'être sur place et de contredire.

Dans l'attente, je souhaitais demander avis, conseils dans la gestion de la situation. Notamment sur les points suivants :

- ? Approche mensongère et incohérente de la commune. Attentisme depuis plus de 2 ans
- ? Premier rapport d'expertise incorrect qui agit pour le compte de la Mairie, cet expert a une très mauvaise réputation incluant des problématiques judiciaires
- ? Première mise en péril, levée par courriel mais qui en fait n'en été pas une. NB les travaux ont été autorisées et validée par la commune
- ? Visite du bâtiment par personne non autorisée et rapport dénonciateur non communique au propriétaire (refuse)
- ? Maison dorénavant a la valeur négative dans un contexte ou la disponibilité de main d'uvre est faible et cout de travaux qui ont fortement augmenté
- ? La situation de sante de ma Maman est notamment l'acharnement de la Mairie dans son approche et comportement
- ? Quelles procédures juridiques à mettre en place ?

D'avance merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

Consultez un avocat.

Si les décisions de la mairie vous ont causé un préjudice, vous pouvez en obtenir réparation au tribunal administratif. mais il faut des preuves et c'est long.

Toutefois si vous pensiez que la mairie ferait les travaux à votre place ou vous rachèterait une ruine pour un bon prix, vous faites erreur. Il faudra aussi prouver que ce n'est pas votre négligence/éloignement qui a fait durer la remise en état.

Par kang74

Bonjour

Il n'est plus temps de trouver conseils et solutions auprès d'association, de la mairie ou d'un forum (qui n'a accès à aucun document que ce soit les vôtres ou ceux de la partie adverse) .

Il vous faut un avocat expert en droit immobilier pour avoir un oeil averti sur tout ce qui a été fait depuis 2 ans.

Par Frenchdutchman

Bonjour et merci pour votre retour, nous sommes assistés par un avocat spécialiste depuis un an. L'idée de mon post et aussi de recevoir différentes perspectives.

Par yapasdequoi

Votre avocat connaît le dossier.

Sur un forum vous risquez d'avoir des réponses hors sujet ou inadaptées puisqu'on n'a pas connaissance du dossier complet.

Par Frenchdutchman

Je comprends votre retour, j'aimerais cependant renouveler ma demande de partage d'expérience, idées, pistes ou soutien potentiel

Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait en effet connaître l'ensemble du dossier pour donner un avis pertinent. Si vous ne pouvez vous rendre sur place et prendre les choses en main personnellement, vous n'avez d'autre solution que de déléguer à des personnes de confiance, avocat, architecte ou autres.

Par isernon

bonjour,

s'agissant d'un bien privé, la mairie n'était pas concernée, par vos difficultés à entretenir la maison, du fait de la distance, trouver des artisans qualifiés et disponibles pour travaux, alerter de son état de santé et demander de l'aide.

dans une telle situation, vous pouviez mandater un maître d'oeuvre pour l'entretien de cette maison, ce n'est pas le rôle de la commune de gérer un bien qui ne lui appartient pas.

comme déjà indiqué, consulter un avocat.

salutations

Par Frenchdutchman

Bonjour,

Comme indique, un avocat intervient dans le dossier

En lien direct avec votre commentaire, la Mairie a été informée des difficultés d'entretien et notamment des délais d'attente pour des travaux de plus d'un an

La Mairie est aussi au fait des problématiques de santé qui ont notamment impacté la situation

Enfin je vous rappelle qu'une offre de rachat avait été faite puis annulée

Par Isernon

Une mairie n'est pas concernée par les difficultés d'entretien d'un bien privé.

Comme déjà indiqué, vous pouvez mandater un professionnel pour l'entretien de cette maison.

Par Isadore

Bonjour,

En lien direct avec votre commentaire, la Mairie a été informée des difficultés d'entretien et notamment des délais d'attente pour des travaux de plus d'un an

C'est bien d'avoir averti la mairie, mais ce n'est ni son rôle ni son problème de gérer des "difficultés" liées à une résidence secondaire. Si c'était la résidence principale de votre mère, la mairie aurait pu par exemple l'aider à se reloger.

Mais de deux choses l'une : soit l'état de santé n'empêche pas votre mère de prendre des décisions relatives à la gestion de son bien, quitte à donner une procuration à un proche ou un avocat pour faire les démarches à sa place, soit elle a des facultés altérées et dans ce cas il faut la faire placer sous protection (tutelle, curatelle...).

La seule chose que peut faire la mairie, c'est mettre en demeure le propriétaire de faire les travaux nécessaires s'il y a péril, et à défaut les faire réaliser d'office aux frais du propriétaire.

Trouver un bon artisan même en urgence est toujours possible, il suffit d'y mettre le prix (chose que tout le monde ne peut faire).

Si vous ne pouvez faire les travaux nécessaires, vendez, si l'affaire est assez intéressante vous aurez forcément un acheteur.

Ne connaissant pas le dossier, je ne peux me prononcer sur les torts de la mairie ou des experts dans le contenu des rapports. En ce qui concerne "l'attentisme" et "l'attitude incohérente" de la mairie : cela n'est pas un préjudice pour vous. La perte de valeur de la maison, c'est de la responsabilité du propriétaire, à lui d'entretenir.

Si vous ne voulez pas vendre, comme les autres je ne peux que vous conseiller d'écouter votre avocat. La cause principale des problèmes est que cette maison n'a pas été entretenue correctement par ses propriétaires. Pour le reste, si un arrêté de péril a été pris à tort, un recours est envisageable pour le faire lever et obtenir dédommagement.

Par kang74

La réponse d'Isernon qui rejoint celle de Yapadequoi est effectivement celle à vous faire ...

La mairie n'est pas responsable de l'état du bien, du défaut d'entretien, de la distance ou de l'état de santé de votre mère.

Les associations et les experts non plus.

Par contre la mairie est responsable du risque existant d'avoir un bâtiment en péril dans sa ville pour l'ensemble des usagers qui passent par là (ou des propriétaires voisins)

Par de là, je ne vois pas ici des arguments pour mettre en cause une autre personne que le propriétaire, peut-être votre avocat s'il ne différencie pas un arrêté de mise en péril avec autre chose.

Quant à la valeur de la maison qui aurait baissé suite à ces diligences (qui ne sont que la conséquence d'action de

votre mère et vous), à voir avec votre mère si avant tout cela elle a démarché des agents immobiliers qui ont visité le bien pour vous en donner un prix qui n'est pas symbolique, pour ensuite expliquer pourquoi, alors, elle n'avait pas vendu à ce moment là .

Ce n'est pas vraiment la réponse que vous attendez mais on fait avec ce qu'on a : vos dires .

Ce pourquoi je vous conseille de faire confiance à votre avocat, et si la mairie est d'accord pour une reprise du bien à un euro symbolique, peut être y réfléchir .

Sinon il faudra financer les travaux : la mairie a bien une OBLIGATION pour vous obliger à les faire que ce soit par une astreinte financière et/ou la démolition du bien s'il y a bien un arrêté de mise en péril .

NB : si votre mère n'est plus en capacité de défendre ses intérêts, il lui faut une mesure de protection .