Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Arrêté de péril imminent

Par Samba

Bonsoir,

Je possède un appartement que je louais jusqu'à lors et que j'ai décidé de vendre.
Nous avons signé le compromis de vente en date du 2 mars 2022 avec l'acheteuse.
Jusqu'ici tout se déroulait pour le mieux, l'acheteuse obtient son prêt dans les temps et nous sommes prêts à signer.

Problème :
1 semaine avant la date butoir de signature de l'acte authentique (2 juin 2022), j'apprends de par mon notaire qu'un arrêté de péril risque d'être pris prochainement sur toute la copropriété.
Mon acheteuse souhaite mettre l'appartement en location, or la mairie exige un permis de louer (qui du coup ne pourra être délivré étant donné l'arrêté de péril à venir).

À la suite de cela, je prends rendez-vous avec le service habitat de la mairie pour éclaircir les choses. Ils m'expliquent que le dossier est en cours, pour un arrêté de péril "imminent", non ordinaire et qu'il sera envoyé prochainement au tribunal (il dans les tuyaux depuis avril).
La raison : le porche d'entrée, donnant sur la voie publique, commun à toute la copropriété est dégradé (au niveau de la façade côté rue, la toiture, ainsi que les poutres structurelles).
La copropriété comprend plusieurs bâtiments (A, B, C), le porche est lié au bâtiment A et est un passage obligé pour tout le monde, puisqu'il n'y a que cet accès-ci, côté rue. Mon appartement se trouve dans le bâtiment C (bâtiment en fond de cour commune à droite).
Mon acheteuse a flashé sur l'appartement et souhaite poursuivre malgré tout l'achat. Nous sommes donc tombés d'accord et avons fait faire un avenant jusqu'au mois d'août pour l'instant et l'acheteuse voit de son côté pour repousser le déblocage des fonds.
Seulement le dossier en mairie n'avance pas et l'arrêté n'est toujours pas prononcé donc techniquement l'appartement est vendable.
Or la notaire de l'acheteuse exige la levée de l'arrêté de péril ainsi que la délivrance du permis de louer.

La semaine dernière, la directrice du service habitat m'appelle et me propose une solution pour le moins surprenante : visiter l'appartement ensemble et lancer un dossier de permis de louer pour ensuite le transférer à l'acheteuse.
Une personne du service habitat est donc venue visiter hier mon appartement et a instruit ma demande de permis de louer dans la foulée.
Le soucis qui se pose maintenant est que :
1. Si j'obtiens le permis de louer et que l'acheteuse signe l'appartement puis le loue.
2. L'arrêté de péril tombe
3. Le locataire n'est donc pas tenu de payer son loyer ou peut/doit être relogé (ce qui est un problème pour l'acheteuse, pas pour moi, mais elle risque de ne pas signer sous ces conditions)

Je pensais signer en l'état, en suggérant à l'acheteuse de négocier avec sa banque pour geler les mensualités de crédit si toutefois l'arrêté de péril tombait et que le locataire ne versait plus son loyer (ou envisager une autre solution).

Pensez-vous pouvoir m'accompagner sur ce dossier, pour pouvoir débloquer ma vente ? Si oui : comment ?
Merci pour votre retour,
Excellente soirée,
Bien à vous.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Euh ? Cet arrêté de péril ne tombe pas du ciel...?

Et ce n'est pas l'aspect vente qui doit vous inquiéter, mais plutôt l'inaction du syndic et des copropriétaires pour tenter de remédier à ces problèmes.

La remise en état a-t-elle été chiffrée ? Pourquoi n'y a-t-il pas de mise en sécurité ? de devis proposé à une AG convoquée en urgence ?
Ou alors c'est un problème qui dure depuis des années? que les copropriétaires sont insolvables ? que vous vendez par désespoir ?

Même avec le permis de louer pour VOTRE appartement, puisque c'est l'accès qui pose problème, il y a fort à parier qu'il y aura interdiction d'habiter et obligation aux bailleurs de reloger les locataires ...

Et en plus, vous rêvez si vous pensez que l'acquéreur ne va pas vous réclamer de payer les travaux, quand ils seront enfin votés ou réalisés d'office par la mairie.

Par yapasdequoi

EDIT :
Vous connaissez certainement cette page ?
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104[/url]

Par Samba

Bonsoir, merci pour votre retour.
Cet arrêté de péril ne tombe pas du ciel, non, effectivement.

La vente m'inquiète légitimement, pour les raisons évoquées dans le post, tout comme l'inaction du syndic (il s'agit d'une copropriété bénévole très mal gérée, ceci explique cela).

La remise en état n'a pas été chiffrée, pour l'instant il ne s'agit que d'un oral du service habitat de la mairie. Nous n'avons pas eu de communiqué écrit et le dossier n'est pas encore instruit.
Pourquoi n'y a t il pas de mise en sécurité ? Aucune idée. La mairie doit prononcer l'arrêté, l'expert doit passer dans la foulée (c'est ce que j'ai cru comprendre car je découvre au fur et à mesure). Sauf que pour l'instant rien n'avance.
Pas de devis proposé en AG pour l'instant, pas de convocation d'AG (je viens d'apprendre tout ceci personnellement et la plupart des copropriétaires ne sont pas au courant).
Comme précisé il s'agit du bâtiment A, et le bâtiment C n'est pas impacté sur le plan financier.

L'interdiction d'habiter obligation aux bailleurs de reloger les locataires, pour le bâtiment A, ce n'est pas impossible (bien que le bâtiment ne soit pas non plus sur le point de s'écrouler).

Pourquoi penserais-je que l'acquéreur ne me réclamera pas de payer les travaux ? Et si tel était le cas, pourquoi ne les payerais-je pas si j'étais concerné ?
Non je ne rêve pas.

Merci pour le partage de lien.

Bien à vous

Par Nihilscio

Bonjour,

La mairie doit prononcer l'arrêté, l'expert doit passer dans la foulée.

Non, c'est l'inverse. La mairie a demandé au tribunal administratif de nommer un expert et la décision de prendre ou non un arrêté de mise en sécurité sera prise ou non en fonction des recommandations de l'expert.

Si la copropriété est mal gérée par un syndic bénévole, la solution du problème risque de prendre du temps. Logiquement votre acheteuse ne devrait accepter de signer l'achat qu'après avoir obtenu de sérieuses garanties que les travaux destinés à mettre durablement fin aux désordres seront prochainement exécutés ou après avoir obtenu une sérieuse réduction du prix.

Il me semble étonnant que le porche soit une partie commune spéciale aux copropriétaires du bâtiment A.

Par yapasdequoi

Même avis !

Il est temps de remettre la gestion sur les rails et de nommer un syndic digne de ce nom.
Et que fait le Conseil Syndical ?
Ce qui vous pend au nez c'est que la mairie va faire les travaux sans rien vous demander et vous envoyer la facture... et vous n'aurez plus aucun choix.

Si le porche sert de passage à tous, il ne peut pas être spécial pour le bâtiment A.

Encore une amère surprise qui vous attend.

Et franchement, j'espère que vous vendez pour une bouchée de pain, parce que vu l'incertitude sur le montant des travaux et sur la possibilité de louer, il est étonnant que l'acheteur n'ait pas encore fui. (ou alors c'est un "marchand de sommeil" ?)

Par Nihilscio

Ce n'est jamais que le porche d'entrée. Si l'ensemble de l'immeuble n'est pas dans le même état que le porche, il ne faut pas dramatiser à outrance.

Par yapasdequoi

"le porche est lié au bâtiment A et est un passage obligé pour tout le monde"
Il serait urgent de chiffrer les travaux !
Et il serait très étonnant que seul le bâtiment A doive les payer puisque tout le monde l'utilise.

Par Samba

La mairie a (d'après leur dires) pris cette décision en avril. Le dossier est (à priori) rempli, mais toujours en mairie, donc le tribunal n'a rien pour le moment. C'est totalement flou, je passe mon temps dans des échanges de mail depuis 2 semaines.
Le plus étonnant dans tout ça, c'est que lorsque l'acheteuse s'est renseignée pour le permis de louer, on lui aurait dit au service habitat qu'elle n'obtiendrai pas le permis de louer car un arrêté de péril allait tomber incessamment sous peu. Or après avoir bataillé avec eux, ils me proposent de monter le dossier et de m'accorder le permis sous une semaine (le dossier est parti hier) puis de le transférer à l'acheteuse dès lors qu'elle sera propriétaire. C'est totalement contradictoire. Et pourquoi/comment m'accorder un permis de louer tout en sachant qu'un arrêté de péril va tomber ?

Cela me semble étonnant également que le porche ne soit supporté financièrement que par les propriétaires du bâtiment A. Mais il en est ainsi, si j'en crois la lecture du RCP/EDD et les dires de la directrice du service habitat ou encore les copropriétaires de ce bâtiment en question.

@yapaddequoi je vous trouve bien négatif.
Le conseil syndical ne fait rien. Il n'y a pas dans les faits de conseil syndical. Partez du principe encore une fois que la copro est mal gérée.
La mairie ne va pas faire les travaux comme ça sans rien demander à personne, ce n'est pas le process.
Qu'elle amère surprise m'attend ? Il faudrait pour cela que vous ayez tous les éléments administratifs. Le Rcp est ancien, le modificatif également.
Pourquoi espérez-vous que je vende une bouchée de pain ? L'immeuble est sain, les parties communes sont neuves, toiture/charpente/isolation également, tout est aux normes et avec des bons DPE, l'appartement a été refait entièrement à neuf. Tout en sachant que j'ai appris cette histoire d'arrêté de péril 1 semaine avant la signature de l'acte authentique. Donc non, l'appartement est vendu au juste prix. Mais là n'est pas la question. Pourquoi êtes-vous étonné que l'acheteur n'ait pas encore fuit ? L'immeuble en question ainsi que l'appartement sont en excellent état, j'ai eu énormément de demande au moment de la vente. Madame a flashé sur l'appartement et a obtenu d'excellente conditions de financement. Mais là n'est pas la question encore une fois. Je cherche des solutions pour débloquer la situation...

Par yapasdequoi

"La mairie ne va pas faire les travaux comme ça sans rien demander à personne, "
Bah si ! Si vous lisez le lien que j'ai fourni vous comprendrez comment c'est possible.

Surtout pour une copropriété aussi mal gérée (c'est vous qui le dites !), dans laquelle une menace d'arrêté de péril n'inquiète personne.
Vous devriez arrêter les mails stériles et secouer le syndic ... ou encore prendre un avocat.

La mauvaise surprise c'est quand vous devrez payer la réfection de ce portail, ou encore quand votre acheteur jettera l'éponge.

Il est encore possible que cette menace d'arrêté de péril soit une intox, une manipulation pour je ne sais quel intérêt (vous faire baisser le prix ?).

A savoir : une mairie se bouge rarement toute seule pour un arrêté de péril. Il y a certainement eu quelqu'un qui a signalé un problème... Quelqu'un qui veut vous nuire ? Faire planter votre vente ?

Par Samba

A suivre...