



Mise en sécurité Immeuble

Par Mathieu2607

Bonjour,

Nous sommes propriétaire d'un appartement à Marseille 13001 qui rencontre une mise en sécurité de l'immeuble et de l'appartement se trouvant au 5eme étage. Notre appartement (4ème étage) n'est pas touché par un quelconque problème cependant nous avons suspendu les loyers de nos locataires depuis 6 mois (peut être à tort) Je viens d'apprendre par différentes assurances que cela n'était pas nécessaire ... je ne comprends plus , pouvez vous me dire ce qu'il est possible de faire ou ne pas faire.
Notre situation financière est compliquée, on doit rajouter de l'argent de nos propres fonds depuis 6 mois.

Mathieu

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il faut relire l'arrêté de la mairie ? préfecture ? Qui doit indiquer les conséquences de cette mise en sécurité. Y a-t-il une interdiction d'habiter ? une obligation de travaux ? Est-il imposé la suspension des loyers ?

Au besoin posez la question au service urbanisme.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104>

Par Mathieu2607

Bonjour,

L'arrêté est disponible ici :

https://www.marseille.fr/sites/default/files/contenu/logement/Arretes-peril/33_boulevard_national_13001-msu_2021_039_04-25112021-i.pdf

Si vous avez 5 minutes pour regarder et me donner votre sentiment.

Encore merci pour votre aide.

Mathieu REYNAUD

Par yapasdequoi

Evitez de donner votre nom et l'adresse sur un forum public !

A la lecture il ne me semble pas que tout l'immeuble soit concerné, ni votre 4eme étage. Je ne comprends pas pourquoi vous avez suspendu les loyers ...

Par contre j'espère que votre syndic a bien convoqué en urgence une AG et fait voter des fonds afin de respecter les injonctions de cet arrêté et de procéder au plus vite aux vérifications et travaux ordonnés.

Si vous avez des doutes, prenez rendez-vous à l'urbanisme pour mieux comprendre la situation, ou demandez conseil à l'ADIL.

<https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Par AGeorges

Désolé de contredire Yapasdequoi, mais le 4e étage est bien cité comme n'ayant PAS fait l'objet de contrôles par les hommes de l'art.

Il doit donc être englobé dans les mesures prévues et vous avez donc eu raison de suspendre le loyer. Il n'y a cependant pas d'évacuation demandée.

Les problèmes cités incluent le plancher bas du 5e étage, ce qui ne doit pas être loin du plancher haut (ou plafond) du 4e .

En tant que copropriétaires, vous avez dû recevoir la convocation (urgente) en AGE du Syndic dans laquelle les travaux proposés doivent être décrits ... La mise hors d'eau me semble la priorité absolue.

Par yapasdequoi

C'est vrai que l'urgence est de procéder à la sauvegarde de l'immeuble, plutôt que de chercher à justifier un loyer suspendu ou pas.

D'ailleurs j'aimerais avoir une référence juridique à ce sujet plutôt que des opinions qui sont sans doute respectables mais pas forcément alignées avec cet arrêté.

Par Nihilscio

Bonjour,

La suspension des loyers de votre locataire me semble conforme à l'interprétation de l'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation qu'en donne la cour de cassation dans son arrêt du 20 octobre 2016, [[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033297470?init=true&page=1&query=15-22680&searchField=ALL&tab_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033297470?init=true&page=1&query=15-22680&searchField=ALL&tab_selection=all)]15-22.680[[url](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000033297470?init=true&page=1&query=15-22680&searchField=ALL&tab_selection=all)] : Lorsqu'un arrêté de péril vise des parties communes d'un immeuble en copropriété, la mesure de suspension des loyers prévue par l'article L. 521-2, I, précité s'applique à la totalité des lots comprenant une quote-part dans ces parties communes. Vous pouvez consulter l'ADIL à ce sujet.

Le préjudice que vous causent les désordres sur les parties communes ainsi que ceux qu'ils causent aux propriétaires bailleurs de l'immeuble sont de la responsabilité de l'ensemble des copropriétaires qui vous doivent une indemnisation des préjudices subis.

Vu les réparations à entreprendre, votre copropriété se trouve peut-être dans une difficulté telle qu'elle devrait être placée sous administration judiciaire et qu'il faudrait envisager un [[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088)]plan de sauvegarde[[url](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32088)]. Une autre solution pourrait être tout simplement la liquidation de la copropriété par la vente de tous les lots à un investisseur.