

Appartement Insalubre Toulouse

Par **cferrier**, le **19/11/2012 à 14:34**

Bonjour,

Avant tout je vous remercie par avance au nom de la SCI BG pour l'attention que vous porterez à notre courrier.

1) Situation :

J'ai acheté à travers une SCI un studio destiné à la location en décembre 2009. Cet appartement acheté via une agence immobilière se trouve en centre ville de Toulouse.

- 14m² sur deux niveaux
- l'appartement donne sur la cours intérieur de l'immeuble.

2) Arrêté déclarant impropre à l'habitation :

Après plus de deux ans de location sans problème, nous recevons de la mairie de Toulouse courant septembre un rapport du Service Communal d'Hygiène et de Santé nous indiquant que notre appartement est insalubre. Lors de cette visite du SCHS, 11/09/12, nous n'avons pas été informé par cette visite ni pu réaliser de contre-expertise.

Ce rapport a été suivi d'un arrêté préfectoral d'interdiction d'Habiter datant du 31/10/12

3) Suite à donner immédiatement

Dans un premier temps, l'article 5 de l'arrêté nous indique la possibilité de faire un recours dans les deux mois. Celui-ci peut il être utilisé ?

Nous avons constaté une erreur sur l'arrêté :

Le rapport du Service Communal d'Hygiène et de Santé date du 11/09/12 et non 2011.
Devons nous contester l'arrêté ?

De plus, n'étant pas présent lors de ce rapport et sans pouvoir faire de contre expertise, pouvons nous contester le rapport d'expertise (sur lequel repose tout le dossier) ?

4) Relogement de la locatrice

Nous devons aussi reloger notre locatrice. Notre locatrice est très difficilement joignable et disponible et comme nous souhaitons au plus vite la reloger, nous voulions connaître les modalités exactes pour la recherche d'appartement ?

Nous devons lui trouver un logement dans des conditions décentes mais la locatrice peut –elle refuser ? (et combien de fois ?)

Cette locatrice aura beaucoup de mal à fournir les documents nécessaire à son dossier. Peut-on être péjorer pour son manque de garantie ?

Notre locatrice a des retards de paiement de loyer, pouvons nous faire jouer ces irrégularités pour ne payer pas l'intégralité des 3 mois de loyer que la préfecture nous demande ?

5) Poursuites possibles ?

La totalité des critères donnant à l'insalubrité de l'appartement était existant lors de la vente de ce bien en décembre 2009.

Les articles des différents codes sont antérieurs à la vente.

Lors de l'achat par la SCI de l'appartement, nous avons reçu la totalité des expertises nécessaires, nous avons évidemment fait part de notre souhait de louer le bien, mais à aucun moment ni le vendeur, ni les rapports, ni l'agence immobilière et ni le notaire ne nous ont fait part de l'impossibilité de louer cet appartement au vu des différents codes ci-dessus.

Il est évident que la SCI BG n'aurait pas réalisé l'achat.

Pouvons-nous nous retourner contre l'agence immobilière pour défaut d'informations?

Pouvons-nous nous retourner contre le notaire pour défaut d'informations?

Pouvons-nous demander un remboursement au vendeur pour vis caché ?

6) Utilisation ou vente de l'appartement.

Que pouvons-nous faire de cet appartement. Le courrier de la préfecture stipule :

Pouvons-nous en faire un appartement meublé pour location saisonnière ou location courte durée ?

Pouvons-nous le louer pour des bureaux ou pour garde-meuble ?

Pouvons-nous le vendre à une personne souhaitant l'habiter ?

Existe-t-il d'autres solutions ?

Je vous remercie encore une fois de vos réponses,
Cordialement

FERRIER Christophe
SCI B.G.

Par **chris_idv**, le **19/11/2012 à 16:32**

Bonjour,

"l'article 5 de l'arrêté nous indique la possibilité de faire un recours dans les deux mois. Celui-ci peut-il être utilisé ?"

>> Oui bien sûr c'est même pour cela que c'est écrit sur le courrier.

"Nous devons lui trouver un logement dans des conditions décentes mais la locatrice peut-elle refuser ? (et combien de fois ?)"

>> Votre engagement en qualité de bailleur consiste à fournir un logement décent de surface équivalente, dans un quartier proche et à vos frais si le logement que vous avez initialement loué n'est plus habitable pour une cause non liée à la locataire et qu'aucune autre personne identifiable n'est responsable de cette situation.

"Pouvons-nous nous retourner contre l'agence immobilière pour défaut d'informations ?"

>> Non, êtes réputé avoir réalisé votre achat en toute connaissance de cause

>> Pouvons-nous nous retourner contre le notaire pour défaut d'informations?"

>> Non le notaire n'a pas à vérifier la décence du logement lors de la vente

"Pouvons-nous demander un remboursement au vendeur pour vis caché ?"

>> Non car nul n'est censé ignorer la loi

"Que pouvons-nous faire de cet appartement."

>> Vous n'avez que 3 possibilités:

- 1) le vendre
- 2) le remettre en état de décence
- 3) donner votre accord pour la destruction de l'immeuble

"Pouvons-nous en faire un appartement meublé pour location saisonnière ou location courte durée ?"

>> Non: un appartement frappé d'un arrêté d'insalubrité n'est pas habitable, à quelque titre que ce soit.

"Pouvons-nous le louer pour des bureaux ou pour garde-meuble ?"

>> Pour des bureaux non puisque cela suppose une présence humaine (cf. ci dessus)
Pour un garde meuble c'est n'est pas interdit.

"Pouvons-nous le vendre à une personne souhaitant l'habiter ?"

Oui mais il faudra que l'arrêté d'insalubrité soit levé avant que quiconque puisse habité le logement

"Existe-t-il d'autres solutions ?"

>> Oui: la rénovation du logement si elle est possible, ou sa destruction (qui dépend d'une décision à prendre à l'unanimité des copropriétaires de l'immeuble et porterait alors sur tout l'immeuble)

Cordialement,