



Pression de la mairie qui souhaite acquérir mon bien

Par **karamell**, le **06/04/2011** à **21:15**

Bonjour,

Je suis copropriétaire d'un immeuble (maison mitoyenne divisée en 2 lots sur une parcelle unique). Les services de la mairie m'ont convoqué il y a 3 ans car ils ont un projet de rénovation (habitat social)d'une partie du quartier et qu'elle préemptait ma maison qui actuellement est en location. j'ai fait estimer le bien par un expert qui me donne une valeur de 120.000€. La mairie m'a proposée verbalement 80.000euros à l'époque. Je leur ai fait une contre proposition de 60.000€ qui est resté sans réponse. Il y a un an j'ai reçu une proposition écrite de la mairie de 36.000€. Aujourd'hui il me convoque de nouveau et me propose 40.000€ (prix des domaines d'après l'agent du service) verbalement sinon ils vont m'exproprier car le bien est en zone DPU et je ne percevrai qu'une simple indemnité. J'aimerais savoir si dans ma situation je suis contrainte d'accepter l'offre de la mairie ou si nous sommes dans le cadre d'une négociation de prix. Sur l'ensemble des maisons seuls 03 propriétaire ont refuser l'offre. Que puis je faire face à cette administration. dans quelle mesure sommes nous contraints d'accepter le prix de la mairie. Qu'en est il des droits de ces administrations et surtout de leurs limites ?

Merci sincèrement pour votre retour sachant que de toute évidence je serais surement contraintes de faire appel à un avocat, mais j'aimerais avoir une précision sur ce sujet. d'Avance merci.

Par **mimi493**, le **07/04/2011** à **01:04**

[citation]sinon ils vont m'exproprier car le bien est en zone DPU et je ne percevrai qu'une

simple indemnité[/citation] C'est du bluff. L'expropriation ne veut pas dire avoir le droit de prendre le bien d'un tiers sans le payer à sa juste valeur. S'ils vous disent ça c'est pour vous faire peur, et que donc, qu'ils ne peuvent pas forcément faire une expropriation. Allez prendre conseil auprès d'un avocat, mais dans une autre ville ...

Par **karamell**, le **07/04/2011 à 16:03**

merci pour votre retour. cependant pourriez vous me préciser que faire face à cette administration. dans quelle mesure sommes nous contraints d'accepter leur prix. quels sont les textes qui précisent le cadre en l'espèce. je me suis déjà rapprochée d'un Avocat sur place, mais je vous avoue ne pas trop sentir son engagement (sauf pour le paiement de ses consultations!!). Même si ce dernier m'accompagne je souhaite avoir tout de même l'information sur tout cela. Je vous en remercie donc.

Par **a2nou**, le **16/04/2011 à 12:25**

Dans le code de l'urbanisme, le DPU se situe aux articles L213-1 et suivants (pour les règles générales) et aux articles L211-1 et suivants (pour les règles spécifiques au DPU). Vous trouverez les règles d'application aux articles R211-1 et suivants et R213-1 et suivants. Si vous voulez les consulter legifrance.gouv.fr

Vous avez dit que votre bien se situe dans une copropriété, si celle-ci existe depuis plus de 10 ans ou qu'elle résulte du partage des parts d'une société de construction attribution, votre bien est exclue du DPU sous condition: vous ne devez vendre qu'un seul "local"(votre maison ou appartement) à la même personne. Si j'ai bien compris vous ne possédez qu'un lot dans cette copropriété donc ces dispositions peuvent éventuellement s'appliquer si la copropriété remplit les conditions.

Toutefois, cela tombe à l'eau si la commune a instauré le "DPU renforcé"(demandé en mairie s'il est institué).

Pour ce qui est des conditions de la préemption vous trouverez toutes les possibilités et procédures dans les articles du code évoqués plus haut.

Je ne suis pas un expert mais voilà ce que je peux vous dire, consultez un avocat !!

Cordialement

Par **amajuris**, le **16/04/2011 à 17:28**

bjr,

le DPU n'est valable que lorsqu'il y a vente en réponse à une DIA du notaire.

en l'absence de vente il ne peut pas y avoir de préemption.

pour exercer son droit de préemption urbain, la commune doit justifier l'existence d'un projet d'intérêt général suffisamment précis. des communes sont condamnées pour exercer ce droit

de préemption en dehors des conditions fixées par la loi (voir arrêt de la CAA de Lyon en date du 1^{er} avril 2008 N° 06LY01718, commune de Valloire).

en l'absence de vente, la commune peut recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique, procédure longue et souvent compliquée; cette expropriation ne sera effective que contre une juste et préalable indemnité selon les termes de la loi.

ne pas oublier ce que dit le code civil sur le droit de propriété:

Article 544

Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 545

Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Codifié par:

Loi 1804-01-27

cdt