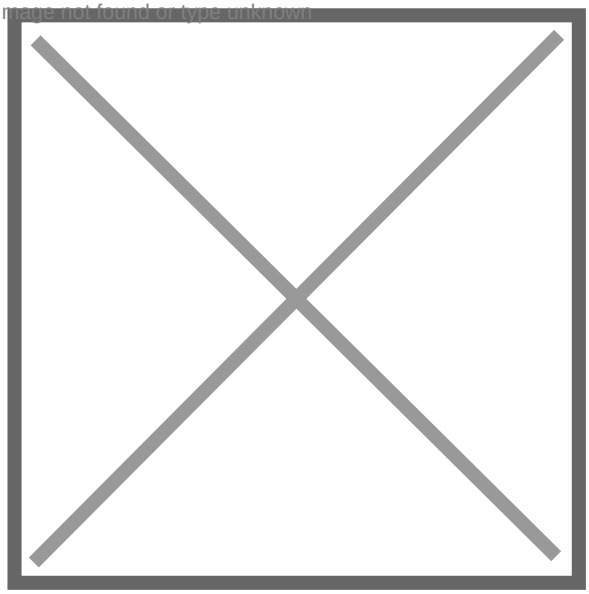
Image not found or type unknown



Conflit avec le maire au sujet d'un terrain sans CU

Par **nanouch30**, le **29/05/2014** à **19:07**

Bonjour,

Voilà deux ans que mon mari a hérité de son oncle une parcelle de 1 300 m² sur une commune Gersoise faisant parti du plan communal.
En 2008 (il n'y a que 6 ans), ce monsieur a déposé un certificat d'urbanisme pour cette parcelle pour y accueillir une seule habitation. Un avis défavorable lui a été retourné avec pour argument que la visibilité au droit d'accès n'était pas satisfaisante et dangereuse.
Aujourd'hui, en 2014, d'après les nouveaux plans établis, le terrain doit accueillir 4 à 5 lots qu'il nous est demandé, à nous nouveaux propriétaires, de viabiliser avant leur vente. Géomètre, voirie, électricité, eau, … Cela représente des dépenses énormes que mon mari et moi-même ne pouvons prévoir en tant que retraité agricole. Nous n'avons pas demandé cet héritage dont l'état nous en a déjà pris 75% avec, en plus, les frais notariés. De plus, beaucoup de problèmes internes à ce parent défunt se sont annexés. Notre manque d'informations dans le domaine de l'urbanisation nous dépasse complément. Nous avons, à plusieurs reprises, proposé le terrain à la mairie qui se refuse catégoriquement de l'acquérir. Le projet d'urbanisation étant trop lourd pour eux. Monsieur le maire nous l'impose donc (nous, particulier) et reste hostile et fermé à toutes négociations. Les renseignements qu'il nous faisait parvenir étant toujours limités nous voilà, après clôture de l'enquête devant le fait accompli. De plus, le conseil municipal aurait voté une taxe de 0,76 € le m² ce qui chiffrerai le dû à 9 885 € par an de taxe pour un terrain vide, non utilisé. Où voulez vous que nous trouvions une telle somme ? A cela s'ajoute la taxe foncière qui passerai d'une terre agricole à une terre bâtie. Pour finir, l'ayant seulement depuis deux ans, le notaire nous annonce une plus-value sur la vente de ce terrain (selon une loi qui semble ressente).

Est ce que le maire peut nous obliger à faire des travaux aussi couteux (et dont on a pas les

moyens financiers) avant une vente (ou si l'on souhaite le garder en terrain agricole) et nous imposer une si lourde taxe pour un terrain vierge. Nous sommes totalement désarmé devant un maire odieux et très borné sur ses idées.

Merci d'avance de votre réponse.

Par **aguesseau**, le **29/05/2014** à **19:28**

bjr,
je ne comprends pas.
qui vous oblige à viabiliser ce terrain ?
un propriétaire ne peut être obligé de viabiliser son terrain.
cdt

Par **nanouch30**, le **29/05/2014** à **21:58**

Bonsoir Aguesseau,

C'est le maire de la commune où se situe le terrain qui veut que l'on le viabilise. D'après lui, on ne peut vendre ou faire une quelconque démarche si on ne viabilise pas. Il s'oppose à toutes discutions et reste sur ses positions. Entre le moment où l'on a hérité du terrain et maintenant, de nouveaux plans établis par le plan local d'urbanisme ont été mis en place. Par manque d'information, nous ne l'avons pas su.

Je ne sais pas si je suis très claire, mais si il y a d'autres questions, n'hésitez pas.

Merci pour le temps que vous prendrai à lire mes messages et pour vos réponses.

Par **moisse**, le **30/05/2014** à **08:56**

Bonjour,
Déjà pour commencer :
votre terrain mesure 13000 m2 et non 1300 m2 comme indiqué dans votre premier message.
Vous pouvez donc créer un lotissement, ou vendre à un promoteur qui réalisera ce lotissement.
Que le maire soit borné ou non n'a aucun intérêt, il ne peut pas s'opposer à la vente en l'état sauf à préempter, et encore à condition que la localisation soit incluse dans la zone préemptable de la commune.
Enfin la taxation de la plus-value est une loi "récente" de plusieurs dizaines d'années.
C'est le taux et les modalités de taxation qui changent souvent, à l'occasion des lois de finance annuelles.
Il s'agit de payer un impôt sur la différence de prix entre la valeur déclarée à la succession, et la valeur de la vente réalisée ultérieurement, donc le bénéfice.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **nanouch30**, le **31/05/2014** à **16:44**

Merci beaucoup pour vos conseils. On va se rapprocher du président de la communauté des communes pour essayer de trouver un arrangement.

Bon week end.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés