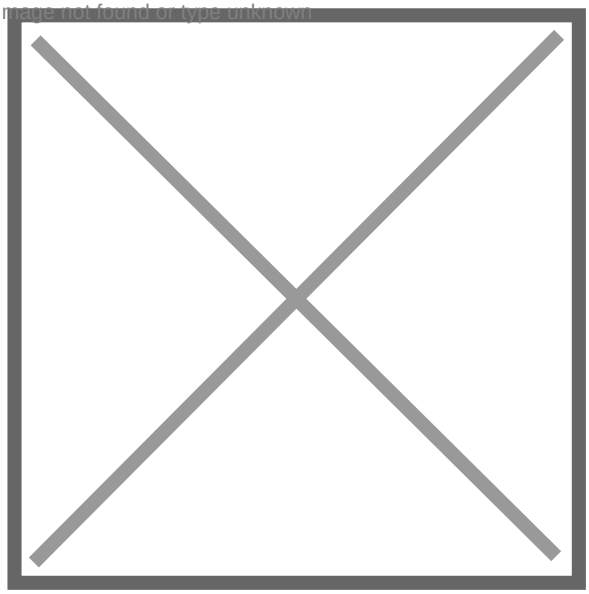
Image not found or type unknown



Evaluation d'une propriété foncère

Par **jaffredox**, le **23/01/2016** à **12:33**

bonjour,

Disposant d'une maison sur un terrain d'environ 1500 m2 en proche banlieue parisienne, j'ai été contacté par la ville qui recherche des surfaces constructibles pour faire du logement social.
Cependant, le prix qui m'est proposé par eux,correspond au prix moyen constaté de ventes de maisons équivalentes (même surface habitable, même nombre de pièces et même éléments de confort) .....mais sur des terrains généralement 4 fois plus petits .
J'ai donc refusé le prix qui ne tient pas assez compte de la surface du terrain et donc de la valeur foncière.
Comme c'est une offre amiable, je ne peux pas la contester.
Est- ce que mon refus de vendre à l'amiable à ce prix,pourrait les conduire à m'exproprier ?

Par **amajuris**, le **23/01/2016** à **12:41**

bonjour,
une expropriation pour cause d'utilité publique est pour la commune une procédure lourde et longue qui nécessite une enquête d'utilité publique.
voir ce lien:
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762

donc avant de lancer une telle procédure, la commune va sans doute réfléchir un certain temps.

l'expropriation nécessite toujours une juste et préalable indemnité.

salutations

Par **jaffredox**, le **23/01/2016** à **13:06**

D'après vous
Est-ce qu'il ne faut pas céder aux intimidations de l'administration, du genre :
"*vous avez intèrêt à vendre à l'amiable car si vous attendez une expropriation, vous perdrez beaucoup plus."*

Par **talcoat**, le **23/01/2016** à **13:46**

Bonjour,
Il faut effectivement en préalable une DUP, mais celle -ci devra démontrer "l'intérêt général" d'une telle opération... ce qui n'est pas prouvé (d'où l'approche amiable de la commune).

Par ailleurs, l'intérêt d'attendre la phase judiciaire de la procédure permet plutôt,avec l'aide de professionnels (avocat et expert évaluateur), d'avoir une meilleure indemnisation.
Cordialement

Par **jaffredox**, le **23/01/2016** à **20:54**

merci.
Concernant l'utilité publique.
Le pretexte invoqué par la ville, de ne pas avoir le quota (fixé par la loi ALUR) de logements sociaux et d'avoir de grandes difficultés à trouver du foncier libre pour construire, ne peut-il pas influencer le Préfet à accepter des expropriations plus facilement.

Par **talcoat**, le **24/01/2016** à **14:53**

Bonjour,
La décision de DUP n'est pas autoritaire...elle s'inscrit dans un processus avec entre autre la consultation du public et un rapport du commissaire-enquêteur.

Par ailleurs, l'intérêt général est apprécié au regard d'un ensemble d'éléments extérieurs: degré d'atteinte à la propriété privée, coûts financiers, inconvénients d'ordre social, atteinte à d'autres intérêts publics.
Sont ainsi comparés les avantages et les inconvénients du projet qui ne peut être considéré d'utilité publique que si les premiers l'emporte sur les seconds.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés