



Menace d'expropriation ou intox ?

Par **pierre809**, le 27/10/2018 à 18:51

Bonjour,

J'habite une maison individuelle dans une rue en impasse qui compte 5 propriétaires. La ville, en carence de logements sociaux, voudrait racheter toutes les parcelles de terrain de cette rue pour bâtir des logements sociaux mais ne nous a pas mis dans un périmètre de ZAC, pour autant. Elle a demandé à l'établissement foncier d'Ile de France de démarcher à l'amiable chaque propriétaire. Or, trois d'entre eux ont accepté l'offre amiable mais nous sommes deux à refuser le prix amiable, qui est insuffisant. Lors d'un rendez-vous avec un agent de l'établissement public foncier d'île de France celui-ci a proféré des menaces d'expropriation et d'expulsion, si je continue à refuser l'offre amiable. Dois-je prendre ces menaces au sérieux ou est-ce de l'intimidation ?

Par **morobar**, le 27/10/2018 à 19:23

Bonjour,

Ni l'un ni l'autre.

C'est tout simplement la description de ce qui va survenir, c'est à dire la mise en place d'une procédure d'expropriation, enquête préalable, déclaration d'utilité publique...

Par **pierre809**, le 27/10/2018 à 22:09

bonsoir,

En cas d'expropriation y a t'il un risque que l'indemnisation soit inférieure au prix amiable actuellement proposé ?

Par **morobar**, le **28/10/2018** à **09:44**

Je pense que oui.

Ici pour plus de détails:

<http://evalve.fr/expropriation-valeur-dexpertise-et-prix-propose/>

<https://www.pap.fr/vendeur/preparer-vente/l-expropriation-comment-ca-marche/a3285>

Par **amajuris**, le **28/10/2018** à **11:47**

bonjour,

la procédure d'expropriation pour des raison d'utilité publique est une procédure longue et que les pouvoirs publics essaient d'éviter.

voir ce lien:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F762>

mais vous avez le droit de refuser la procédure amiable, dans ce cas la commune devra en passer par la procédure d'expropriation.

concernant le prix, il doit être facile de savoir si le prix proposé est inférieur au prix du marché, vous pouvez demande une estimation à un notaire, à un agent immobilier.

il existe également le site patrim du trésor public:

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R34630>

salutations

Par **pierre809**, le **28/10/2018** à **16:15**

bonjour,

[citation]concernant le prix, il doit être facile de savoir si le prix proposé est inférieur au prix du marché,[/citation]

En fait, j'ai eu deux propositions pour signer une promesse de ventes par deux promoteurs car j'ai un très grand jardin. Mais ils ont renoncé car la mairie leur a répondu "Nous **voulons** ces terrains pour faire du logement social, donc si vous signez une promesse de vente chez le notaire avec le propriétaire, nous préempterons".

La ville m'a donc, suite à ça, envoyé une offre amiable mais à un prix 45 % moins élevé que chacun des promoteurs et refuse de négocier en prenant en compte les prix des promoteurs, disant qu'ils ne sont pas significatifs.

Par **amajuris**, le **28/10/2018 à 16:20**

les agents immobiliers ou les notaires peuvent estimer votre bien.

Par **pierre809**, le **28/10/2018 à 16:30**

[citation]les agents immobiliers ou les notaires peuvent estimer votre bien.[/citation]

Avec l'indemnisation proposé par la ville, je ne pourrai en aucun cas (selon des agents immobiliers contactés) racheter, le même type de bien dans un rayon de 1000 mètres

Même type de bien c.a.d- même surface habitable et même nombre de pièces ,habitation sans mitoyenneté, même superficie de jardin avec arbres centenaires, permettant de ne pas avoir de promiscuité de voisinage.

Il me faudrait contracter un lourd emprunt pour me reloger avec le même standing.

Par **talcoat**, le **29/10/2018 à 19:19**

Bonjour,

Pour évaluer le bien il faut mieux avoir recours à un expert évaluateur.

Le prix s'établira par comparaison avec les transactions comparables effectuées sur le secteur et la fixation judiciaire a toutes les chances de donner un meilleur montant que l'offre amiable.

Cela demande cependant du temps, un long parcours et la présence d'un avocat spécialisé...

Par **pierre809**, le **29/10/2018 à 20:41**

bonsoir,

[citation]Le prix s'établira par comparaison avec les transactions comparables effectuées sur le secteur[/citation]

Le problème c'est que les transactions dans le quartier environnant, au cours des 3 dernières années, sont exclusivement des transactions de particuliers vendant à des promoteurs. Donc les prix reflètent le potentiel de constructibilité des terrains et ce sont ces prix que la ville ne veut pas prendre en compte dans ses offres amiables car elle continue d'utiliser des données sur des transactions vieilles de 10 ou 12 ans (avant l'adoption du PLU).

Par **Tisuisse**, le **30/10/2018 à 09:08**

Bonjour,

Pourquoi ne suivez-vous pas les conseils précédents : faire estimer votre bien par un agent immobilier ou un notaire. Vous aurez ainsi une base de négociation. Les promoteurs ne sont pas des notaires ou des agents immobiliers, ce sont des investisseurs qui savent que, une fois les immeubles construits et vendus, ils feront une belle plus-value.

Par **talcoat**, le **31/10/2018** à **19:10**

Bonjour,

Non, l'estimation faite par un notaire ou une agence immobilière n'a pas de valeur probante devant le juge de l'expropriation, seul le rapport d'un expert évaluateur sera sérieusement pris en considération.

D'autre part, les valeurs de référence prises dans la phase judiciaire de l'expropriation sont différentes et plus "sérieuses" que celles utilisées par la commune dans la phase amiable.

Par **Tisuisse**, le **01/11/2018** à **05:49**

L'estimation faite par notaire ou un agent immobilier pourra servir de base à une négociation avec la mairie, même si ce n'est pas la base des experts judiciaires, pour évaluer le bien en vue d'une expropriation. L'évaluation d'un notaire est plus proche de l'évaluation judiciaire que la proposition faite par un promoteur.

Par **talcoat**, le **01/11/2018** à **16:42**

Ces commentaires prouvent la méconnaissance de l'expropriation en phase judiciaire...