



Une ville a-t-elle le droit de faire une plus-value immobilière ?

Par **zigm**, le 21/07/2017 à 15:19

Bonjour,
Dans le cadre d'un nouveau PLU adopté depuis deux ans, accompagné d'objectifs de réaménagement urbain de notre quartier, plusieurs habitants possédant des maisons individuelles avec jardin, ont été contactés par la ville dans le but de leur céder leur bien à l'amiable.
Cependant, la ville propose un prix du m² de terrain constructible 50% inférieur au prix du marché et les gens ne veulent pas vendre dans ces conditions.
Le but de la ville étant de racheter un ensemble de parcelles puis de les céder à un aménageur urbain.
Est-ce que la ville aurait le droit de nous les acheter à 50% au dessous du prix du marché, puis de revendre à l'aménageur au prix du marché sans que les éventuels vendeurs qui auraient finalement accepté l'offre amiable, puissent se retourner contre la ville pour escroquerie ?

Par **morobar**, le 21/07/2017 à 15:22

Bonjour,
Le seul recours est l'éventuelle rescision pour lésion.
Il faut cesser d'utiliser les mots "arnaques" ou "escroquerie" sans vérifier leur signification exacte dans un dictionnaire.

Par **amajuris**, le 21/07/2017 à 15:24

bonjour,
rien ne vous oblige à vendre votre bien immobilier à un prix inférieur au prix du marché, d'ailleurs amiable signifie par consentement mutuel. il vous appartient de fixer vous

même le prix de vente, soit la commune est d'accord, soit elle n'est pas d'accord. rnsi la ville veut absolument acquérir vos maisons sans votre accord, elle devra en passer par la procédure de déclaration d'utilité publique. rnsalutations.

Par **zigm**, le **21/07/2017** à **16:25**

[citation]rien ne vous oblige à vendre votre bien immobilier à un prix inférieur au prix du marché[/citation] rnoui mais les gens prennent peur lorsque les villes font des offres (prétendument "à l'amiable") aussi pressantes. rnCertaains ont peur, aussi, que ça se termine en expropriation, si ils résistent et refusent de vendre. rnsituation difficile.

Par **amajuris**, le **21/07/2017** à **17:24**

avant d'en arriver à la procédure d'expropriation qui n'est pas dans l'intérêt de la commune, il sera temps de négocier le moment venu.

Par **Visiteur**, le **21/07/2017** à **22:21**

BsrrnJe suis du même avis, refusez et demandez un prix en rapport avec le marché local.

Par **zigm**, le **22/07/2017** à **11:26**

Bonjour, rnrn[citation]Je suis du même avis, refusez [/citation] rnrnil me semble que nous sommes dans notre bon droit de refuser, d'autant plus que la ville "joue au Monopoly". rnje me suis procuré un compte-rendu de Conseil municipal où apparaît que la ville a, cette fois, vendu à un important promoteur, un terrain (selon le maire ce terrain ne présente plus d'intérêt pour la commune !) à un prix du m2 supérieur de 10% **au dessus** du prix du marché rnDonc demander un prix au m2 correspondant juste au prix du marché, me paraît raisonnable comme base de négociation. rnmême, si les services d'urbanisme cherchent à "faire peur" en laissant planer la menace d'une expropriation, assortie d'un prix fixé par les services des domaines, donc nettement plus pénalisant que l'offre à l'amiable.

Par **amajuris**, le **22/07/2017** à **14:25**

pour être complet, vous pouvez consulter cette décision du conseil constitutionnel: rnrnhttp://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/root/bank/download/2012236QPCccc_236qpc.pdf

Par **zigm**, le **24/07/2017** à **14:55**

Bonjour, pour être complet, vous pouvez consulter cette décision du conseil constitutionnel Je ne comprends pas très bien les conséquences de la décision du Conseil Constitutionnel. Hormis le fait que, les demandes de dédommagement supplémentaires, liés aux préjudice moraux, subis du fait d'une expropriation, ne sont pas recevables.

Par **morobar**, le **24/07/2017** à **17:14**

En quelque sorte si c'est la maison de famille qui est expropriée, pas de réparation du chagrin, uniquement réparation à hauteur de la valeur vénale, ou de la valeur estimée lors de la dernière mutation (^par exemple déclaration de succession) survenue dans les 5 dernières années. Dans le cas que vous citez il n'est pas question d'expropriation pour cause d'utilité publique, mais d'achat à l'amiable.