



Menace d'expropriation par le Maire

Par **betty0104**, le **25/02/2009** à **19:13**

Bonjour

Je suis Tutrice d'une personne qui aura des biens immobilier après liquidation des successions de sa Famille ...

Dont: une maison avec du terrain constructible, que la Commune propose d'acheter, leur offre de prix! est minime, quatre fois en dessous de la valeur réelle du bien...

Le Maire menace de l'expropriation pour Utilité Public si je n'accèpte pas leur offre...

Questions :

- La Commune peut-elle acheter du bien provenant d'une succession ?
- Que puis-je faire pour éviter l'expropriation , si cela doit aller jusque là ?

Je précise, que j'ai déjà plusieurs offres,antérieures à celle de la Commune et largement "au-dessus" de la valeur du bien, il faut dire que le Site où se trouve ce Domaine est très beau, d'où les envieux.

Il faut préciser que je ne pouvais vendre jusqu'à présent car les successions étaient bloquées chez le Notaire !!!

Comme par hasard cela vient de se déboquer...

Merci , à qui pourra m'aider rapidement ...

Par **ardendu56**, le **26/02/2009** à **14:35**

Ne pas confondre "expropriation" et "droit de préemption" :

- L'expropriation signifie que l'administration décide de vous forcer à lui vendre tout ou une partie de votre propriété pour cause d'utilité publique.
- le droit de préemption ne s'exerce qu'au moment de la vente du bien. La préemption concerne uniquement les ventes à titre onéreux, alors que les donations, héritages, fonds de commerces, parts de SCI y échappent.

L'EXPROPRIATION :

L'expropriation signifie que l'administration décide de vous forcer à lui vendre tout ou partie de

vosre propriété pour cause d'utilité publique. Cette action peut être engagée par de nombreux acteurs pour des raisons diverses : commune créant une école, préfecture aménageant une autoroute, la SNCF faisant passer un nouveau TGV ou bien, plus récemment, pour cause de risques naturels. L'expropriation n'a lieu qu'après une enquête d'utilité publique où la population concernée est appelée à donner son avis, avant que l'autorité publique prenne sa décision. Osez saisir le juge des expropriations : si vous ne pouvez pas espérer échapper à une expropriation publique, vous avez tout de même la possibilité d'obtenir la meilleure indemnisation possible. Sachez que l'indemnité calculée par les Domaines (qui dépendent des services fiscaux) sera, ici aussi, dérisoire. Ces services sont en effet très regardants quand il s'agit de dépenser les deniers publics. Ils ont parfois été pris en pleine contradiction puisqu'ils s'occupent à la fois des expropriations et des successions. Par exemple, dans une affaire à Montesson, ils proposaient, s'agissant d'un même bien, 762 000 € pour l'expropriation alors qu'une semaine plus tard, le propriétaire recevait un avis de redressement fiscal, car cette succession était estimée à 1 525 000 €. Les services fiscaux ont donc des barèmes très différents selon que l'argent doit sortir ou rentrer de leurs caisses ! En faisant appel au juge des expropriations auprès du tribunal de grande instance, vous aurez une certaine garantie de neutralité.

Comment agir

Face à l'administration, il est recommandé de se faire assister par un avocat spécialisé, bien que ce ne soit pas obligatoire. En saisissant le juge, sans qu'il soit nécessaire qu'une démarche amiable ait été entreprise, vous pouvez espérer obtenir un meilleur prix. Dans tous les cas, le juge ne descendra pas en dessous de ce que propose l'administration. Les délais de procédure sont courts. Le juge vient sur place pour évaluer la situation. Il peut vous accorder une indemnisation pour faire face aux frais de justice. Il fixe également des pénalités de retard si l'administration tarde à vous régler. L'avocat spécialisé vous aidera à constituer un solide dossier qui aura de fortes chances de convaincre le juge de vous accorder un prix juste.

Soyez vigilant !

Certaines communes abusent de leur droit de préemption. Pour limiter les hausses des prix de l'immobilier, des mairies n'ont pas hésité à préempter en vue d'imposer au vendeur un prix fixé par la justice, puis se sont désistées au dernier moment. D'autres ont recouru à ce procédé pour écarter un acheteur ou pour empêcher un projet qui ne leur plaisait pas.

Pour vous aider

Syndicat national des expropriés :

25, rue Saulnier, 75009 Paris.

Tél. : 01 45 23 28 00.

Et www.aconex.fr

Le droit de PREEMPTION :

1/ Que dit la loi ?

Pour être valide, la décision de préempter doit être fondée sur un motif légal défini par le code de l'urbanisme (article L300) : réalisation d'équipements collectifs, valorisation du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, développement d'activités économiques. La mairie doit donc préciser le motif de son action. Il n'est pas question, non plus, pour elle de justifier sa décision après coup, la préemption devant être prévue dans le cadre d'un projet décidé à l'avance par le conseil municipal. Elle ne peut s'appliquer que dans certaines zones urbanisées. La préemption concerne uniquement les ventes à titre onéreux, alors que les donations, héritages, fonds de commerces, parts de SCI y échappent. En cas d'illégalité de la procédure, il est possible de contester la décision de préempter auprès du tribunal administratif.

Le montant de l'indemnisation :

Quand la mairie se porte acquéreur de votre bien, elle vous propose un prix d'achat ainsi

qu'un dossier justifiant le montant de l'offre : prix de terrains semblables portant une construction identique dans la même région. N'hésitez pas à réclamer cette indemnisation, car il n'est pas impossible de voir l'administration s'abstenir de se manifester. La plupart du temps, la proposition d'indemnisation est largement sous-évaluée. Vous avez parfaitement le droit de la refuser. Dans ce cas, ne signez rien et saisissez le juge de l'expropriation auprès du tribunal de grande instance. Lorsque vous avez accepté son offre, elle dispose d'un délai de trois mois pour réaliser l'opération. Plusieurs cas sont alors possibles. Elle s'aligne sur le prix que vous avez fixé et, dans ce cas, vous ne perdez rien. Mais, bien souvent, elle vous propose un prix le plus bas possible. Le prix qu'elle vous offre est en dessous de ce que vous escomptiez : vous êtes libre, bien sûr, de l'accepter, mais vous avez également la possibilité de refuser pour tenter d'obtenir un juste prix - d'autant que vous avez trouvé un acheteur prêt à vous verser la somme escomptée.

4/ Comment contester

Vous disposez de deux mois pour signifier à la mairie que vous refusez son offre par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. La mairie devra alors saisir le juge des expropriations dans les quinze jours après avoir obtenu l'accord du conseil municipal. Dans ce cas, vous aurez toutes les chances de voir le montant de votre indemnisation s'approcher de la réalité du marché.

J'espère vous avoir aidé. Bien à vous.

Par **NathalieAL**, le **11/12/2009** à **22:17**

Attention chers amis, nous ne sommes pas là pour faire la publicité commerciale de sociétés qui prétendent défendre les expropriés mais en réalité font leur business.

Par exemple, j'ai lu que le Syndicat des expropriés n'était pas un vrai Syndicat. En fait les représentants du Syndicat des expropriés ont créé la Société EXPRODEF qui gagne environ 500000 euros de chiffre d'affaire par an.

D'après mes renseignements le Cabinet SCETBON fait lui aussi des bénéfices avec les expropriations.

Je pense qu'il faut se méfier des commerçants qui prétendent défendre la veuve et l'orphelin; C'est jamais bon.

Bon courage,

NA

Par **Jeannot**, le **16/12/2009** à **16:17**

Tout à fait d'accord avec toi Nathalie.

Je vois la publicité du Cabinet SCETBON et du pseudo Syndicat des expropriés qui est en réalité la Société commerciale EXPRODEF sur Google et cela me rend très méfiant.

Il vaut mieux faire confiance à un bon cabinet d'avocats spécialisé dans l'expropriation. Il suffit juste de se renseigner autour de soi pour trouver le bon professionnel.

Méfiez vous des conseils sur Internet vantant les mérites de tel ou tel. Qui nous dit que ce n'est pas justement le professionnel en question qui fait sa propre publicité sous couvert de l'identité d'un particulier ?

A bon entendeur

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/12/2009** à **16:56**

Bonjour.

Je rebondis sur le "Osez saisir le juge" , bien justement formulé par Ardendu.

Dans ce type de cas, le pauvre particulier se sent très seul, et bien isolé face au "système". Psychologiquement, il a alors trop tendance à assimiler en amalgame, en "un même vrac", tous "ceux qui le menacent, ceux qui lui font peur" : Administration, Justice et autres "pots de fer", constitueraient dans sa vision-perception des choses, un même et unique ennemi commun.

Or il n'en est rien, et beaucoup sont surpris de voir dans ce type de conflits, le juge "prendre leur défense", pour redresser une qualification, ou revoir -presque systématiquement à la hausse- un montant d'indemnisation ou un prix d'acquisition administratifs.

Le juge est "au milieu" et non "du côté des autres", il se doit d'être impartial, et il n'est surtout pas contre vous, quand il n'est pas carrément "pour".

Et d'ailleurs, plus généralement, la justice est trop souvent vue uniquement par son aspect répressif, et donc rébarbatif.

Or elle n'est pas représentable que par les dessins de Daumier.

N'auraient pourtant à la redouter que les fautifs.

Le juge est là pour juger, et non pas seulement pour punir.

("Porte ouverte" certes, mais qu'il faut pourtant montrer de temps-en-temps du doigt).

Puisse ceci vous rasséréner un peu.

Votre bien dévoué.

Par **Seb7456**, le **12/04/2012** à **09:25**

Très amusant la référence au Syndicat national des expropriés.

Il est justement animé par Monsieur CUNIN qui se présente comme un grand défenseur des expropriés mais qui est aussi Maire de la Commune de Pont-sur-Seine et dispose donc à travers sa commune du pouvoir d'exproprier.

Monsieur CUNIN ne parle jamais aux expropriés de sa fonction de maire mais n'hésite pas à se faire régulièrement passer pour un avocat, notamment dans une émission de M6.

Par **abrada**, le **16/04/2012** à **17:08**

Encore plus intéressant de savoir que la Société EXPRODEF qui a la même adresse que le "Syndicat national des expropriés" est une société par actions simplifiées dirigée par l'épouse de Monsieur CUNIN: Madame Liliane CUNIN.

Avec la rémunération que leur donnent les expropriés, EXPRODEF déclare un chiffre d'affaires annuel de plus de 500.000 €.

Cela fait beaucoup pour une intervention annoncée au départ comme étant gratuite (les

"renseignements" sont gratuits mais la défense est payante).

Par **gauvert**, le **23/04/2012** à **15:04**

Acoonex (= Exprodef = Syndicat national des expropriés) a d'ailleurs eu des ennuis avec le fisc en raison de la rémunération versée à la présidente de l'association et à son mari.

voir le lien qui commente une décision de justice concernant Acoonex :

<http://www.isbl-consultants.fr/Caractere-desinteresse-de-la.html>

Je pense que cela révèle un engagement très peu désintéressé.

Par **ZOEAD**, le **27/04/2012** à **12:29**

Tiens, j'ai trouvé un article qui parle justement de Monsieur CUNIN.

En face de la photo de Monsieur CUNIN l'article titre : "Une magistrate mandatée par le Conseil constitutionnel pour contrôler le premier tour de la présidentielle a porté plainte contre un maire de l'Aube, qu'elle accuse de l'avoir empêchée d'entrer dans le bureau de vote"

<http://www.lextimes.fr/5.aspx?sr=870>

En tout cas à cause de cette événement survenu lors du 1er tour de l'élection présidentielle de 2012, le conseil constitutionnel a annulé tous les votes de cette commune de l'Aube :

<http://http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/francais/les-decisions/acces-par-date/decisions-depuis-1959/2012/declaration-premier-tour-presidentielle-2012/decision-declaration-premier-tour-presidentielle-2012-du-25-avril-2012.105561.html>

Pas sûre que cela fasse de la bonne publicité à Monsieur Michel CUNIN !

Par **Garaud**, le **01/05/2012** à **10:23**

Monsieur Michel CUNIN a surtout les honneurs de la presse régionale qui précise qu'il risque une sanction pénale : <http://www.lest-eclair.fr/article/a-la-une/coup-de-sang-du-maire-contre-une-magistrate>

Cett histoire ne me donne vraiment pas confiance dans Monsieur Michel CUNIN et le Syndicat des expropriés qu'il dirige avec son épouse. ou plutôt la Société commerciale EXPRODEF puisque c'est pas un vrai syndicat ! ou Acoonex !

On s'y perd avec tous ces noms qui cachent la même activité, c'est pas très transparent.

Par **DEFENSEEXPROPRIES**, le **03/05/2012** à **10:13**

Pour me faire une idée j'ai consulté le site internet ACOONEX.

Il y a des informations sur l'expropriation mais c'est vrai qu'il n'y a aucune mention légale ni aucun nom de responsable juridique ni aucune précision que l'on a affaire à une association ou à une société ou même à un syndicat.

Ce site internet fait d'ailleurs indifféremment mention de "Acoonex - Syndicat National des Expropriés - Exprodef Expertises".

Par **deka doualeh**, le **04/12/2014** à **17:53**

peut on dire que maire peut exercer la procedure d expropriation ?

Par **eric10**, le **28/01/2016** à **14:14**

Mr CUNIN est incapable de gérer son propre village, il exproprie aussi, les impôts sont en augmentations de + de 43% en 1 an

Son village est au bord du dépôt de bilan.

Attention danger

Par **Cedric pont**, le **07/03/2016** à **16:55**

Attention

Ma famille de peut pas vendre un terrain a pont sur seine à cause de Cunin. Il dit au acheteur et écrit que le terrain n'est pas constructible et le PLU dit que oui.

il se donne tous les pouvoirs attention il est dangereux.

Par **youris**, le **07/03/2016** à **18:21**

bonjour,

c'est le PLU qui décide de la constructibilité d'un terrain et non le maire seul.

vous faites une demande de certificat d'urbanisme et vous verrez la réponse.

si la commune donne une réponse différente du PLU, vous pourrez contester la décision devant le tribunal administratif.

salutations