Image not found or type unknown

Jusqu'où, vont les droits du Maire

Par **betty0104**, le **24/02/2009** à **11:32**

La Commune, as-t-elle le droit de préempter sur un bien Immobilier provenant d'une succession ?

Par **ardendu56**, le **26/02/2009** à **23:43**

NON si le bien n'était pas mis en vente.
Le droit de préemption
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.
Bien à vous.

Par **sigrid**, le **12/03/2009** à **22:20**

Et j'ajouterais que la commune n'est pas toute puissante...
J'ai moi même, en tant qu'acquéreur évincé, inenté un procès à la commune pour récupérer la maison dont ils m'avaient spoliée, avec pour motif "mise en valeur de la politique locale de l'habitat" sans un mot de plus....Or, d'une part il n'y avait pas de politique locale de l'habitat pré existant, et à ce jour il n'y en a toujours pas... En plus ils nous ont proposé... de louer la maison dont ils venait de nous spolier (ils s'en sont ventés, et je peux vous dire que le juge faisait des bonds)....
En tout cas 3 jugements:référé, jugement sur la forme, jugement sur le fond, tous gagnés par moi, et 3 ans de procédure après (on était considérés comme étant dans une situation d'urgence....), la préemption a été purement annulé et considéré comme nul et non avenu, et je suis devenue propriétaire 6 mois avant la déclaration d'intention d'aliéner, car le tribunal a considéré la vente comme parfaite dès que le vendeur et moi même sommes tombés d'accord.

On PEUT donc gagner en justice après une préemption. Tout le monde, y compris la commune, m'ont prise pour une imbécile de les attaquer, car selon eux, perdu d'avance.
J'y ai gagné - ma maison au prix initial
- 3 000 euros au titre de je ne sais plus quel article (frais d'aviocat)
- les travaux effectués par la commune (non demandés, et en plus la préemption était déjà suspendue)
- la totalité des loyers induement perçue par la commune soit 7500 euros
- pas de dommage et intérêts (non demandés, en fait)

Tout ça pour dire, que vous soyez le vendeur ou l'acquéreur: avant de baisser les bras devant une préemption, prenez conseil auprès d'un avocat (vous avez droit d'en consulter un gratuitement, et c'est ce que j'ai fait). Et si vous êtes dans vos droits: foncez!

Par **ardendu56**, le **12/03/2009** à **22:45**

C'est bien la preuve qu'il y a une justice même pour le "petit." Et le pot de terre peut gagner contre le pot de fer. Il faut oser comme Sigrid. Bravo.

Par **betty0104**, le **15/03/2009** à **18:56**

Bonjour à tous:

Merci à ardendu56 et à sigrid pour vos réponses, seulement mon problème, le voici dans son entier, car je ne sais toujours pas comment le résoudre...

Je suis Tutrice, ma protègée doit hériter d'une propriété .
La succession n'est pas encore faîtes...

Mr le Maire m'a envoyé une offre de prix pour ce bien qui n'est pas à vendre du moins pour l'instant ...

Sur la lettre de Mr le Maire, il est marqué d'une part "l'offre" qui, selon moi est déja "nulle" car très inférieure à la valeur du bien...

Mais ce qui me choque c'est que Mr le Maire menace sur sa lettre, de demander l'expropriation (si) je n'accepte pas son offre...

A-t-il le droit de procèder comme cela ?

Que dois-je lui répondre ?

C'est URGENT ....Merci à vous .

Par **ardendu56**, le **16/03/2009** à **10:37**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

- L'expropriation est une procédure qui permet à une collectivité (Etat, collectivité territoriale ou organisme assumant une mission de service public) d'obliger une personne privée, particulier ou société, à lui céder ses droits immobiliers sous réserve d'une "juste et préalable" indemnité.
- Estimation de la valeur des biens indemnisables
Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain.
Les biens sont évalués selon la valeur qu'ils ont à la date de l'ordonnance de transfert de propriété. Les améliorations effectuées dans le but d'augmenter les indemnités ne sont pas indemnisables. Sont présumés faits dans ce sens les aménagements postérieurs à l'enquête préalable à la DUP.
- Une expropriation ne peut avoir lieu que pour une opération déclarée d'utilité publique, après enquête (ex: opérations d'urbanisme telles que la création de lotissements, pour l'industrie, pour un équipement public...).
- Le transfert de propriété, se fait soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge de l'expropriation;
- En cas de désaccord, l'indemnité est fixée par le juge de l'expropriation.
La juridiction compétente est le tribunal de grande instance situé dans le département où se trouvent les biens à exproprier.
- Saisine du juge de l'expropriation
A défaut d'entente, chacune des deux parties peut saisir le juge dans un délai d'un mois qui suit les offres de l'expropriant, par lettre recommandée avec accusé de réception.
Le demandeur doit joindre à ce courrier deux exemplaires d'un mémoire argumenté et accompagné des copies des documents et des pièces justificatives.
Les conclusions de ce mémoire doivent détailler le montant des indemnités demandées par l'exproprié ou offertes par l'expropriant et apporter toutes les précisions utiles sur les éventuelles offres en nature.
La mairie doit avoir une bonn raison pour vous exproprier et vous pouvez refuser l'offre si elle l'indemnité ne vous semble pas "juste et préalable." bien que ...
Vous pouvez demander de l'aide à la "Maison de Justice et du Droits"
Le pot de terre contre le pot de fer : le médiateur de la république
Si aucun arrangement à l'amiable n'a pu être trouvé, malgré vos courriers, vous pouvez faire appel au médiateur de la république.
Le Médiateur de la République a pour mission de régler les différends qui n'ont pu aboutir par un arrangement... pour les conflits entre Administration ou service investi d'une mission de service public (EDF, mairie, Assedic...) Il ne peut pas non plus intervenir dans une procédure engagée devant une juridiction, ni remettre en cause le bien-fondé d'une décision juridictionnelle.
- Les avantages ?
Le Médiateur de la République a pour mission de régler les différends qui n'ont pu aboutir par un arrangement. Il peut même adresser à l'Administration une injonction de se conformer à une décision de justice et proposer la modification de certains textes.
Qui peut en bénéficier ?
Tout administré, en conflit avec un service administratif en raison du mauvais fonctionnement de ce service, d'une décision inéquitable ou du refus d'exécution d'une décision de justice peut bénéficier des services du Médiateur de la République.
J'espère que vous obtiendrez gain de cause mais si la mairie a une "bonne raison" pour acquérir ce terrain, elle a tout ou presque les droits.
Bien à vous et bon courage.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés