Image not found or type unknown

Forcer le service des domaines à evaluer mon terrain

Par **caramba**, le **17/06/2017** à **11:14**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un bien atypique. Maison ancienne necessitant beaucoup de travaux, mais située sur un terrain très grand (par rapport à la superficie moyenne des terrains du voisinage).
La mairie de ma ville m'a contacté pour acquérir ma propriété (à l'amiable) mais m'a prévenu que l'estimation serait faite, non pas par les services de la ville, mais par le Service des Domaines.
Est-ce normal ?
Lors du rendez-vous avec l'agent des Services des Domaines ce dernier m'a dit qu'il ferait une estimation basée sur la valeur de la maison, et prenant assez peu en compte la superficie du terrain.
Donc je serai forcément lésé par le montant de l'offre.

Est-il possible, pour moi, de demander un permis de démolir, de faire démolir la maison et de redemander une nouvelle expertise par le service des Domaines qui sera, à ce moment là, forcé de ne prendre en compte que la superficie du terrain avec le prix moyen du m2 de terrain constructible, régulièrement constaté dans le voisinage ?

Par **amajuris**, le **17/06/2017** à **11:30**

bonjour,

rien ne vous oblige à accepter les propositions de la commune.
vous pouvez de votre côté faire estimer votre bien et le communiquer à la commune.
l'acquisition de biens immobiliers à titre onéreux est effectivement soumise à l'avis du service des domaines (Articles L. 1311-9 à L. 1311-12 du CGCT).
L'avis de france-domaine est un avis simple, la collectivité
peut donc acheter en retenant un prix différent de ce qui résulte de l'avis domanial.
salutations

Par **caramba**, le **17/06/2017** à **11:33**

merci.

[citation]rien ne vous oblige à accepter les propositions de la commune. [/citation]

Est-il exact qu'il est pratiquement impossible pour un particulier de négocier sur un prix avec une collectivité locale publique, à partir du moment où elle s'en tient à une estimation fixée par un service public mandaté par elle ?

L'idée de faire procéder à la démolition du bâti , ne vous parait pas pertinente , en la circonstance ?

Par **amajuris**, le **17/06/2017** à **12:14**

je ne vois pas l'intérêt pour vous de procéder à vos frais à la démolition de la maison.
en principe, ce qui compte, c'est le prix du terrain surtout quand il est constructible.
quand on ouvre une négociation, cela signifie que les 2 parties sont prêtes à des concessions sinon c'est un ultimatum.
si vous lisez mon message précédent, la commune n'est pas obligée de suivre l'avis de france-domaine.
vous pouvez consulter ce lien:
http://www.collectivites-locales.gouv.fr/lacquisition-des-biens-dune-commune

Par **caramba**, le **17/06/2017** à **13:16**

re-bonjour,
[citation]quand on ouvre une négociation, cela signifie que les 2 parties sont prêtes à des concessions sinon c'est un ultimatum[/citation]

Est-ce qu'il est possible de déposer plainte si le maire use d'un ultimatum, en menaçant de recourir à une expropriation en cas de refus d'accepter le "prix amiable" ?
Bien entendu, en ayant des témoins, si cet ultimatum reste verbal ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **amajuris**, le **17/06/2017** à **18:00**

pour déposer une plainte, il faut une infraction pénale, qui n'existe pas dans votre cas.

si vous n'êtes pas d'accord sur le prix proposé, ce qui est votre droit, le maire ne peut pas vous exproprier sans passer par une procédure longue (déclaration d'utilité publique)ce qu'il ne fera sans doute pas.

vous pouvez rappeler à votre maire l'article 545 du code civil qui indique:
" Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité."

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés