Impôt foncier précisions

Par Visiteur

Voici la question :

Mon beau-père agé de 87 ans ést propriétaire d'un terrain constructible, entouré de maisons individuelles.

Mitoyen à ce terrain se trouvait un petit réservoir d'eau.

Sans lui demander son avis, la société des eaux de la région vient de s'approprier 120 m2 du terrain de mon beau-père pour agrandir le réservoir d'eau et son terrain vient d'être déclassé en zone non constructible par le maire de la commune.

Le réservoir d'eau, dont les travaux d'agrandissement sont désormais terminés, est placé juste à l'entrée du terrain, et ne gène pas du tout l'accès au terrain.

Je vous précise que mon beau-père n'a jamais été contacté, ni par le maire de la commune, ni par le directeur de la société des eaux et il n'a signé aucune autorisation à ce sujet. N'aurait-il pas dû signer un acte notarié devant notaire pour la cession de la parcelle de terrain de
120 m2 ?
De plus, mon beau-père n'a reçu aucune compensation financière de la part de la société des eaux. Est-il légal que la société des eaux se soit approprié cette parcelle sans que le propriétaire en ait été averti ?

Le terrain déclassé a perdu tout sa valeur. Toute construction sur ce terrain familial est devenue impossible en raison de son déclassement.
Que conseillez-vous de faire à mon beau-père ? Pensez-vous qu'il est possible de contacter le maire, qui semble t'il, a tous les pouvoirs, afin de lui demander de reclasser le terrain en zone constructible (sans même qu'il soit question de demander une compensation financière à la société des eaux) ?

Par Visiteur

Chère madame,

Je vais dissocie votre affaire en deux points dans la mesure où les faits l'imposent:

Sur le passage du terrain en zone non constructible:

C'est assez classique et malheureusement, les recours en la matière aboutissent rarement. En effet, la seule voie de recours est l'exercice d'un recours pour excés de pourvoir devant le juge administratif. Mais ce recours nécessite, outre l'assistance d'un avocat compétent, un dossier très solide qui nécessite un certain travail sur la procédure notamment.

Cela dit, il n'existe en la matière aucun devoir imposé à la municipalité qui n'a même pas l'obligation de notifier sa décision au propriétaire du terrain classé en zone non constructible.

Sur la question de l'expropriation

Sur ce point, je suis en revanche choqué. En effet, l'expropriation pour cause d'utilité publique est une expropriation qui nécessite non seulement une procédure assez longue et riguoureusement codifiée dans le Code de l'expropriation;

Conformément à l'article L12-1 du Code de l'expropriation: le transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers est opéré par voie soit d'accord amiable, soit d'ordonnance.

L'article L13-1 rajoute pour sa part qu'une indemnité d'expropriation doit être fixée par le juge de l'expropriation qui une magistrat du tribunal de grande instance.

Si l'article 1er du premier protocole additionnel à la convention européenne ne prévoit pas l'existence et les modalités de l'indemnisation de l'exproprié, il résulte de la jurisprudence rendue sur le fondement de cet article que la privation de propriété ne peut intervenir sans le versement d'une somme raisonnable en rapport avec la valeur du bien (CEDH, 8 juillet 1986, Lithgow et a c/ Royaume-Uni, 28 novembre 2002, Ex-Roi de Grèce c/ Grèce).

Bref, La procédure n'a pas du tout été respectée, et vous devriez pouvoir faire valoir la nullité de la procédure d'expropriation auprès du tribunal de grande instance, en vous faisant assister d'un avocat spécialisé.

Sur les solutions à votre problème:

Je comprends aisément que vous préféreriez abandonner votre droit à avoir des indemnités au profit du reclassement de votre terrain en zone constructible. Sans doute, et vous avez raison, il serait bon de négocier auprès de la municipalité le rétablissement de votre terrain en zone constructible en contrepartie de quoi, vous renoncez à demander la nullité de la procédure d'expropriation.

Si le maire refuse, je vous invite vivement à prendre un avocat spécialisé et à intenter un recours.

Bien cordialement.