



Taxe aménagement

Par Abuys

Bonjour,
j'ai signé mon compromis d'achat de terrain avec Nxxxx en février 2021. J'ai ensuite signé un ccmi en avril 2021 et mon prêt immobilier en juin 2021. La mairie a changé le plu après pour ce lotissement en aout 2021 et personne ne m'a tenu au courant.

Jamais rien reçu de Nxxxxxx c'est mon constructeur qui m'a indique qu'il fallait modifier certaines choses sur le permis et je me suis mise en colere pour que celà ne modifie pas le prix de mon projet. Déjà la je pense que j'étais dans mes droits de ne rien modifier car j'ai signe le compromis avant la modification.

J'ai suivi afin de ne pas avoir de probleme pour la validation de mon permis de construire. Mais le pire c'est que la mairie a voté une modification de la taxe d'amenagement en septembre 2021 pour ce futur lotissement dont le taux communal était à 5% quand j'ai signe le compromis et mon pret afin d'établir mon budget global. Le taux communal a ete vote en septembre à 12%. Ce qui double ma taxe d'amenagement qui passe de 4500 euros à 9000 euros.

Donc je n'ai tout simplement pas le budget je ne pourrais pas les payer. La mairie indique qu'il y aura dzs cputs d'amenagement pour le stationnement organisation de l'ecole pour les futurs enfants etc etc.Hors l'amenagement a ete fait par Nxxxxx qui a inclu la viabilisation dans le prix des terrains assez cher la Mairie ne fera rien de plus. Mon permis a ete depose en octobre 2021 car problemes avec une architecte mandate frais en plus car la mairie ne voulait rien gerer, et mon permis validé en avril 2022. QUELS SONT mes droits pour contester cette augmentation de taxe que je trouve injuste et qui n'était pas prévue au moment de l'établissement de mon cmmi et mon prêt? Merci beaucoup par avance pour votre aide.

Par AGeorges

Bonjour Abuys,

La règle est :

La taxe d'aménagement est calculée sur la base des valeurs forfaitaires et des taux d'imposition en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Ce que vous avez fait avant cette autorisation ne peut donc pas intervenir dans une contestation.

Par Abuys

Bonjour c'est effectivement ce que je pensais malheureusement mais si je n'ai pas le budget car non prévu que puis je faire ? Merci bcp pour votre aide.

Par Al Bundy

Bonjour,

Il est important de savoir si un certificat d'urbanisme a été délivré sur la parcelle, car vous bénéficiez alors d'un gèle, notamment de la TA, pendant 18 mois.

D'autre part, sur la modification des règles d'urbanisme, le lotissement protège de ce genre de surprises. A-t-il fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager ?

Que dit la délibération du conseil municipal au sujet de cette majoration de TA ?

Par AGeorges

Hello,

Oui, c'est un peu ce que je voulais dire (mais mal, ah, le réveil du matin) !

En fait qu'entend-on par "autorisation d'urbanisme" ?

Si c'est votre PC, c'est cuit.

Si c'est le permis d'aménager du lotissement, la nouvelle taxe n'est pas pour vous ...

Par Al Bundy

Je vois mal le lotisseur répercuter un TA relative au lotissement, comme je vois mal un PA générer un de la surface taxable (même si ça peut arriver).

De toute façon le fait générateur est l'autorisation délivrée (L.331-6 CU), donc il s'agit certainement du permis de construire obtenu par Abuys.

Par AGeorges

Re,

que puis je faire

S'il n'y a rien d'autre à faire que payer, j'ai lu que, au-dessus de 1.500?, la taxe était payable en deux fois, et apparemment avec étalement. Si vous bénéficiez d'un paiement en 24 mensualités, cela vous fait 375? par mois pendant deux ans. Si vous n'êtes pas au top de vos crédits vous pouvez aussi étaler un peu plus via un crédit ... à calculer.