Opération d'aménagement de voierie

Par Fifise33

Bonjour,
Bordeaux métropole souhaite se porter acquéreur d'une petite partie de ma propriété pour pouvoir entreprendre les travaux de l'opération citée en objet.
Cette partie concernée par cet aménagement correspond à un emprise non bâtie, la cession de cette même partie devant se faire par acte notarié.
Après plusieurs échanges je refuse la proposition financière que l'on me propose Cette partie de mon terrain étant reconnue d'utilité publique, je sais qu'à terme ils en seront acquéreurs (tribunal administratif je suppose)
Ma question est la suivante, quelle est la procédure à suivre pour confirmer mon désaccord sur le plan financier, et obtenir une réponse qui puisse satisfaire les deux parties.
Pour info. Propriété situé à Eysines (33320). Travaux de voierie Avenue du Médoc

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Pour l'instant il n'y a pas de procédure particulière à suivre. Vous refusez simplement la proposition qui vous est faîtes.

Si la métropole n'accepte pas le prix que vous demandez, elle demandera au juge de l'expropriation, qui siège au tribunal judiciaire, une ordonnance d'expropriation. Après avoir reçu signification de cette ordonnance, vous pourrez saisir le juge de l'expropriation pour qu'il fixe le prix du terrain exproprié.

Par Fifise33

Bonjour Nihilscio,

Merci pour votre réponse, pour info la date limite attendu par Bordeaux Métropole pour la validité du dossier est fixé au 22 octobre.
1 mois à partir de la réception du courrier.
Je pensai éventuellement leur signifier mon refus par lettre recommandée.

Cordialement

PL

Par Nihilscio

Quel dossier ? Date limite pour quoi ? Qu'y a-t-il dans le courrier que vous avez reçu ?

Par Fifise33

Dans la chronologie des faits.

Mai 2022 : Nous avons reçu un émissaire de Bordeaux métropole, chef de projet, qui nous a présenter le projet d'aménagement, accompagné de deux dossiers.
1- Direction générale des territoires - Direction du développement de de l'aménagement Service foncier (plan de situation, plan de masse).
2 - Promesse unilatérale de vente a signer par le "promettant" et le bénéficiaire pour la somme de 750? et une surface

de 15m2 (emprise non bâtie).

31 Aout : Refus de ma part, par email, de l'offre financière.

21 Septembre 2022 : Courrier de relance - "Régularisation nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement de voirie". Ils ne peuvent, suite à mon refus, me faire de proposition au delà de la valeur annoncée (750?) et me demandent donc de signer les documents en spécifiant que ce projet fera l'objet prochainement d'une déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral.
La durée de validité à partir de cette date est donc de 1 mois, elle suppose mon engagement par la signature de la promesse unilatérale de cession de Bx métropole.

A partir de là dois je formaliser mon refus par courrier recommandé ou suis je dans l'impasse et pas d'autre choix que de signer ?
je précise que mon voisin, étant exactement dans la même situation à lui notifier par l'intermédiaire de son aide juridique, un refus de la proposition basée sur les mêmes chiffres.

A votre disposition

Par Nihilscio

D'un strict point de vue financier, je ne sais pas quel serait l'intérêt de refuser la proposition de la métropole. Le terrain concerné est de très petite surface et l'enjeu financier reste modique.

Mais sur la forme, la demande est déplaisante. La métropole cherche à vous mettre la pression.

L'arrêt de déclaration d'intérêt public n'a pas encore été pris. A ce stade la métropole n'a aucun droit sur le terrain et vous n'êtes obligé à rien, pas même à répondre à la proposition qui vous est faites.

C'est la métropole qui est demandeur pourtant il vous est demandé de vous engager unilatéralement. Cela peut se comprendre parce que la métropole n'est pas absolument certaine que le projet sera réalisé et elle tient donc à pouvoir se désister. Mais alors il faudrait que la promesse de vente soit assortie d'une indemnité d'immobilisation que la métropole devrait vous verser au cas où elle ne lèverait pas l'option. La métropole vous en propose-t-elle une dans son projet d'acte ? Certes, cette indemnité ne peut excéder 10 % du prix de la vente, soit 75 ?, mais, rien que pour le principe, il serait légitime d'en exiger une.

Une fois le projet déclaré d'intérêt public, la métropole sera en droit de vous exproprier et vous pourrez discuter du prix. A défaut d'accord, vous pourrez saisir le juge de l'expropriation pour fixer l'indemnité d'expropriation.

Par Fifise33

non je ne vois pas d'indemnité d'immobilisation, mais les travaux devraient en toute logique se faire. Ils ont d'ailleurs commencé au tout début de l'avenue, celle ci faisant tout de même 2km. cela veut certainement dire que certains voisins ont eux, accepté.

Cependant, et ce sont les arguments que j'ai fait valoir en justifiant mon refus. Lorsque j'ai acheté Ma maison en 2008 sur le dit terrain et que je ramène le prix au m² de la parcelle à céder, c'est une perte sèche de 9K?.
C'est un peu dur de se voir proposer 750e.

Comme vous le précisez le montant reste modique et je ne souhaite pas qu'au bout du compte cela me coûte plus cher à refuser qu'à malheureusement accepter.

Merci en tout cas de toutes vos informations