

ACTES D'ACHAT OU DE VENTE D'UN TERRAIN EN LA FORME ADMINISTRATIVE

Les dispositions applicables figurent dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et dans le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

1-PRINCIPES ET PROCEDURES APPLICABLES AUX ACQUISITIONS ET AUX CESSIONS DE TERRAINS OPEREES PAR UNE COMMUNE:

Attention, seule la vente de biens appartenant au domaine privé communal est traitée. En cas de besoin, une étude spécifique pourra être faite sur la vente d'un bien appartenant au domaine public de la commune.

Par ailleurs, la présente étude ne porte que sur l'achat ou la vente de terrain. Les obligations inhérentes à l'achat ou la vente d'un bâtiment ne sont pas prises en compte.

Principes :

« Les personnes publiques acquièrent à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier. Les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opèrent suivant les règles du droit civil » (article L 1111-1 du CGPPP).

« Les collectivités territoriales (...) cèdent leurs immeubles (...) dans les conditions fixées par le CGCT » (article L 3113-14 du CGPPP).

Procédure :

Les acquisitions ou cessions à l'amiable d'immeubles ou de meubles, à titre onéreux, font l'objet de contrats civils dont la passation est assujettie à des formalités administratives.

Toute acquisition ou cession fait l'objet d'une délibération du conseil municipal puis l'acte d'achat ou de vente est passé par le Maire soit dans la forme administrative soit dans la forme notariée.

L'acte d'achat ou de vente est nécessairement publié au Bureau des hypothèques (publicité foncière).

Les acquisitions et cessions sont soumises à l'avis du service des Domaines dans les cas suivants :


- pour des acquisitions amiables d'immeubles d'une valeur égale ou supérieure à 75 000€ ;

- pour des cessions d'immeubles effectuées par les communes de plus de 2 000 habitants, quelque soit le prix de vente (y compris les cessions gratuites ou pour l'euro symbolique).

Cet avis est réputé donné à l'issu d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité. Il ne lie pas la commune.

Le conseil municipal peut décider de retenir un prix différent de celui évalué par le service des Domaines. Si le prix retenu est supérieur (pour un achat) ou inférieur (pour une cession), le Conseil municipal devra justifier sa décision au regard notamment de l'intérêt public local représenté par cette acquisition ou cession.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ACTES EN LA FORME ADMINISTRATIVE :

 **Les personnes publiques ont qualité pour passer l'acte d'acquisition ou de cession en la forme administrative, le réceptionner, l'authentifier sous réserve :**

- de la purge des privilèges et hypothèques grevant le bien (article L 1212-1 du CGPPP) : en effet, le bien doit, le cas échéant, être purgé de ses hypothèques et privilèges par un notaire (article L1212-3 du CGPPP renvoyant à l'article L2241-3 du CGCT) ;
- que cet acte recevable par les conservateurs des hypothèques réponde aux exigences du décret 55-22 du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière (texte joint en annexe à la présente note) (article L1212-6 du CGPPP). La publication aux Hypothèques permet de rendre l'acte opposable aux tiers, de lui donner une date certaine et de l'inscrire au fichier immobilier.

Par ailleurs, le prix convenu ne pourra être acquitté qu'après enregistrement aux hypothèques.

En application de l'article L1311-13 du CGCT, les représentants du pouvoir exécutif des Collectivités Territoriales peuvent recevoir et authentifier les actes en vue de leur publication au fichier des hypothèques. Cette habilitation est un pouvoir propre du Maire.

Toutefois, la mise en œuvre de cette procédure n'est qu'une faculté du pouvoir exécutif. En principe l'authentification suppose l'intervention d'un officier public ayant la qualité de tiers par rapport aux cocontractants, qui assure la liberté de leurs consentements et la régularité de l'opération.

Au cas particulier, lorsque le Maire authentifie l'acte, il ne peut le signer. Il conviendra alors de déléguer la signature de l'acte à un adjoint.

Pour authentifier l'acte le Maire doit apposer sa signature, son nom, ses prénoms et sa fonction.

Les collectivités locales peuvent donc toujours recourir à un notaire notamment lorsqu'elles n'ont pas la possibilité matérielle de rédiger l'acte ou lorsque des difficultés particulières sont à craindre dans sa rédaction (origine de propriété incertaine ou lorsque le cocontractant fait de la rédaction de l'acte par un notaire une condition de la vente...).

Paiement du prix :

Les articles R 2241-4 et R2241-5 du CGCT stipulent :

« Pour les acquisitions immobilières passées en la forme administrative par les communes (...), il peut être payé au vendeur dès l'expiration des délais ouverts pour prendre les inscriptions ayant un effet rétroactif, un acompte dans la limite maximum des trois quarts de la différence entre le prix stipulé et celui des charges et accessoires. Cet acompte est payé après autorisation de l'autorité habilitée à recevoir l'acte administratif. »

« Le prix des acquisitions immobilières faites à l'amiable suivant les règles du code civil pour le compte des communes (...) peut être payé au vendeur, après publication de l'acte au fichier immobilier, sans l'accomplissement des formalités de purge des privilèges et hypothèques inscrits, lorsqu'il n'excède pas 7 700€ pour l'ensemble de l'immeuble acquis. (...) ».

Frais de timbre et d'enregistrement :

Les acquisitions immobilières passées par les communes sont enregistrées gratuitement (gratuité des droits d'enregistrement de la taxe de publicité foncière et du droit de timbre).

Toutefois, les ventes de biens communaux sont soumises au droit de timbre et doivent être enregistrées. Les frais de timbre et d'enregistrement sont, sauf accord contraire, à la charge de l'acquéreur.

La vente peut être soumise:

- aux droits de mutation à titre onéreux ce qui l'exonère de TVA ;
- à la TVA si l'acte de vente le stipule.

Les cessions de terrains à bâtir sont soumises aux droits d'enregistrement classiques quand l'acheteur est un particulier et qu'il destine le terrain à la construction d'un immeuble d'habitation.

Les cessions de terrains à bâtir restent soumises à la TVA au taux de 19,60% quand le terrain est destiné à la construction d'un immeuble à usage autre qu'habitation ou quand l'acheteur n'est pas un particulier.

Comme dans toutes les mutations soumises à un droit d'enregistrement, l'administration peut effectuer un redressement en substituant, au prix mentionné

dans l'acte, la valeur vénale de l'immeuble, dans l'éventualité où le prix de cession est inférieur à la valeur vénale du bien.

Les droits s'appliquent au prix mentionné dans l'acte de vente en tenant compte de toutes les charges et indemnités dues au vendeur.

Les droits s'appliquent aussi à toutes les charges « augmentatives du prix de vente », c'est-à-dire à toutes les charges qui incombent normalement au vendeur et que l'acheteur paie à sa place (taxe foncière, etc.).

Le montant des droits se décompose en plusieurs droits proportionnels perçus de l'Etat et du Département et de la Commune du lieu d'établissement du bien :

- la taxe départementale qui s'élève à 3,60%, quelle que soit la nature de l'immeuble,
- la taxe communale qui s'élève à 1,20%,
- un prélèvement au profit de l'Etat au taux de 2,50% qui s'applique au montant du droit départemental + une taxe d'Etat au taux de 0,20%.

Au total, les droits d'enregistrement atteignent donc 5,09% du prix de cession

CONCLUSION :

La passation d'un acte de vente ou d'achat en la forme administrative nécessite donc le respect de nombreuses formalités quant au contenu de l'acte et à sa publicité. Il convient donc de respecter très scrupuleusement les textes en vigueur afin de ne pas risquer de vicier la vente. Concernant les frais inhérents à l'acte, il convient de se rapprocher du Bureau des Hypothèques afin qu'il confirme les sommes qui seront imputées au prix mentionné dans l'acte.