Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

HAUT-COMMISSARIAT DE LA REPUBLIQUE
EN POLYNESIE FRANCAISE

Direction de l'ingénierie publique
Et des affaires communales
Pôle juridique et financier
Bureau juridique des communes
Affaire suivie par Nadia YON KOUI (tél : 54 28 03)
nadia.yonkoui@polynesie-francaise.pref.gouv.fr

N° HC 1738 /DIPAC/PJF/BJC

Papeete, le 26 NOV. 2012

Le haut-commissaire de la République en Polynésie française

à

Mesdames et messieurs les maires

Messieurs les présidents d'établissements publics de coopération intercommunale

s/c Madame et messieurs les chefs des subdivisions administratives

Objet : La vente de biens mobiliers et immobiliers communaux.

Réf : Articles L1311-1, L2122-22, L2241-1 et L2241-6 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

PJ : Fiches n°1 et n°2 – Procédure de vente d'un bien communal.

La commune en sa qualité de personne morale de droit public possède des biens répartis en deux catégories : les biens appartenant à son domaine public et les biens appartenant à son domaine privé.

La présente circulaire a pour objet de vous indiquer les modalités de cession des biens mobiliers et immobiliers.

1 – Définition d'un bien mobilier et immobilier

Les biens, qu'ils soient mobiliers et immobiliers, font partie soit du domaine public soit du domaine privé de la commune.

Les biens sont meubles ou immeubles par leur nature, par détermination de la loi, ou encore par destination. Le code civil précise la définition de ces deux notions[1].

- Sont meubles par leur nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit qu'ils se meuvent par eux-mêmes, soit qu'ils ne puissent changer de place que par l'effet d'une force étrangère ;
- Sont immeubles par leur nature les fonds de terre et les bâtiments.

Les **biens mobiliers** faisant partie du **domaine public** de la commune sont constitués par l'ensemble des biens présentant un intérêt public notamment du point de vue de l'histoire, de l'art, de l'archéologie, de la science ou de la technique. Il s'agit par exemple des archives publiques ou des collections de musées.

Les autres biens mobiliers, ceux qui ne présentent pas un intérêt public tel définis précédemment, appartiennent au **domaine privé** de la commune. Il s'agit par exemple des véhicules, bureaux, fauteuils.

Les **biens immobiliers** faisant partie du **domaine public** de la commune sont constitués par l'ensemble des biens appartenant à la commune affectés à l'usage direct du public, ou à un service public et faisant l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public (par exemple : marché communal, cimetière, stade, salle municipale...). Les autres biens immobiliers, ceux qui ne présentent pas ces caractéristiques, appartiennent au **domaine privé**. Il peut s'agir par exemple de terrain à bâtir ou locaux ou de maisons à louer...

Cette distinction entre domaine public et privé permet de déterminer comment procéder à la vente d'un bien. En effet, en application des dispositions de l'article L. 1311-1 du code général des collectivités territoriales, les biens du domaine public sont inaliénables (ils ne peuvent être vendus).

Si une commune souhaite procéder à la vente d'un bien de son domaine public, elle doit respecter deux étapes :

- au préalable, procéder à la désaffectation de ce bien : le bien n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public (la désaffectation est un acte qui constate la déchéance de l'intérêt public du bien) ;
- et prendre une délibération de déclassement du domaine public de ce bien : le bien est extrait du domaine public, seulement à compter de l'intervention de la délibération constatant le déclassement. Une fois dans le domaine privé, l'aliénation du bien devient envisageable.

Le déclassement n'est pas possible que lorsque la désaffectation de fait est constatée.

2 - Les types de vente

La vente des biens mobiliers et immobiliers communaux appartenant au domaine privé communal peut s'effectuer de *gré à gré* ou par *voie d'adjudication*.

C'est le conseil municipal, par délibération, qui décide au préalable le type de vente et en fixe les conditions.

[1] Articles 517 à 536 du code civil

Vente de gré à gré (à l'amiable) :

Elle se caractérise par la liberté laissée aux parties, c'est-à-dire que la vente s'effectue par accord direct entre la commune et l'acheteur intéressé, sans l'intervention d'une autorité de contrôle, ni formalité particulière.

L'acte qui constate peut-être dressé par le maire en la forme administrative et il fera foi jusqu'à inscription de faux, comme un acte notarié. L'acte devra indiquer l'origine de propriété et mentionner la remise des titres par le maire à l'acquéreur.

Vente par adjudication (aux enchères) :

L'adjudication est réglementée par l'article L2241-6 du code général des collectivités territoriales. C'est le maire qui procède à l'adjudication publique pour le compte de la commune. Il est assisté de deux membres du conseil municipal. Le receveur municipal est appelé à toutes les adjudications.

La procédure de vente d'un bien communal diffère suivant qu'il s'agit d'un bien mobilier[2] ou immobilier[3].

Deux fiches jointes présentent ces procédures.

3 – Les acquéreurs

Toute personne peut acquérir les biens de la commune.

Toutefois, l'article 1596 du code civil précise que *"ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées : Les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins".*

En application de ces dispositions, le maire ne peut acquérir, ni par voie d'adjudication, ni à l'amiable, des biens de la commune. Il en est de même pour les adjoints et les conseillers municipaux lorsque ces élus sont amenés à remplacer le maire dans ses fonctions d'administrateur des biens de la commune[4]. Auquel cas, le maire, les adjoints et les conseillers municipaux pourraient se rendre coupables du délit de prise illégale d'intérêt (article 432-12 du code pénal).

****

Mes services restent à votre entière disposition.

Pour le Haut-Commissaire
par délégation,
le Secrétaire Général
du Haut-Commissariat

Gilles CANTAL

Copie : Monsieur le chef du pôle du contrôle de la légalité
Monsieur le trésorier payeur général

[2] Cf. Fiche n°1 relative à la vente d'un bien mobilier communal
[3] Cf. Fiche n°2 relative à la vente d'un bien immobilier communal
[4] CE 25 mars 1987 M. Delerue

FICHE 1 : LA PROCEDURE DE VENTE D'UN BIEN MOBILIER

La procédure de vente d'un bien mobilier communal est différente suivant la délégation consentie au maire en la matière.

1. La délégation générale du maire en matière de vente de gré à gré (article L. 2121-22 du CGCT)

En application de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales (CGCT), le maire peut, par délégation du conseil municipal, être chargé, pour la durée de son mandat, de décider la vente de gré à gré des biens mobiliers jusqu'à 548 926 XPF.

Lorsque le conseil municipal a consenti au maire une telle délégation, ce dernier peut procéder à la vente par une décision faisant l'objet d'un simple arrêté identifiant le bien objet de la vente, l'acquéreur et le prix (*cf. modèle d'arrêté en annexe*). Le maire doit rendre compte de cette délégation à chacune des réunions obligatoires du conseil municipal (article L. 2122-23 du CGCT).

2. La délibération préalable nécessaire du conseil municipal en dehors de la délégation générale du maire en matière de vente de gré à gré

En application de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal délibère sur la gestion des biens.

Ainsi, en dehors de l'éventuelle délégation précitée, la vente d'un bien mobilier communal doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal précisant les modalités de la vente, à savoir :

- une vente de gré à gré ou une adjudication,
- les conditions générales de la vente (cahier des charges éventuellement),
- l'indentification du bien et éventuellement son prix (ou mise à prix).

Cette délibération doit être expressément motivée par des préoccupations d'intérêt général.

Lorsque le conseil municipal s'est prononcé sur les modalités de la vente, le maire, en application des dispositions de l'article L. 2122-21 du CGCT est chargé de l'exécution de cette décision.

En ce qui concerne la <u>vente de gré à gré</u>, aucun texte n'impose de mesures particulières de publicité. Cependant afin d'éviter toute contestation ultérieure, il est possible de procéder par exemple à certaines mesures de publicité telle que :

- la publication d'un avis dans la presse afin d'informer les acheteurs potentiels et susciter des offres,
- l'affichage de la délibération décidant la vente ainsi que les résultats de celle-ci.

Lorsqu'il s'agit d'une <u>vente par adjudication</u>, le conseil municipal n'a pas à entériner l'issue de la vente, le procès verbal d'adjudication publique du bien faisant foi d'acte authentique attributif au profit de l'acquéreur.

En tout état de cause, la vente d'un bien à un prix inférieur à sa valeur vénale ou la vente à titre gratuit (ou pour un franc symbolique) est interdite sauf si elle est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes pour la commune (par exemple, la création d'emploi[5]). La délibération procédant à une vente à titre gratuit doit être particulièrement motivée.

3. Les actes transmissibles au contrôle de légalité

Le domaine privé communal est soumis à un régime de droit privé.

Ainsi, les actes de droit privé pris par les collectivités territoriales ne font pas l'objet d'un contrôle de légalité.

Dès lors, les contrats de vente relevant du domaine privé communal, qui sont signés par le maire, n'ont pas à être transmis au représentant de l'Etat (CE, 30 décembre 1998, association pour la protection du site de la zone industrielle de Dommartin-lès-Remiremont).

En revanche, la délibération du conseil municipal autorisant la vente d'un bien communal, en tant qu'acte administratif (CE, 6 avril 1998, communauté urbaine de Lyon), ainsi que le procès-verbal d'adjudication publique d'un bien (CE, 19 décembre 1994, société de chasse en forêt de Seille-et-Moselle), doivent être soumis au contrôle de légalité.

[5] CE du 3 novembre 1997 « Commune de Fougerolles »

ANNEXE A LA FICHE N°1

Modèle d'Arrêté décidant l'aliénation de gré à gré d'un bien immobilier en application de l'article L.2122-22 du CGCT

Le Maire de la Commune de .....,

VU le Code général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération n° accordant au maire la délégation prévue à l'article L. 2122-22 du Code général des Collectivités Territoriales et notamment pour décider de la vente de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 548 926 XPF

Attendu que la Commune et propriétaire de .....

Considérant que M. ..... , domicilié à ....., propose la reprise de/du .....

DECIDE

Article 1 : Le prix de reprise, par M. ....., de/du ..... est fixé à .....XPF.

Article 2 : La recette provenant de la vente de ce/cette ..... sera portée au budget communal – chapitre - article -

Article 3 : Monsieur le Directeur général des services de la Commune est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera inscrite au registre des délibérations municipales et d'un un extrait sera affiché à la porte de l'Hôtel de Ville.

Commune de , le (date)

Le Maire

(Nom et prénom) de
Signature

Notification à l'intéressé le :
Date et signature

Transmission au représentant de l'Etat le :
Publié le
Acte exécutoire

Procédure de recours : Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Papeete

FICHE 2 : LA PROCEDURE DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

La vente d'un bien immobilier nécessite plus de formalités que celle exigées pour la vente d'un bien mobilier : après le passage devant le conseil municipal pour l'adoption de la délibération fixant les conditions et les caractéristiques de la vente à intervenir (1), la conclusion de l'acte de vente requiert certaines particularités (2) notamment la formalité obligatoire de l'enregistrement (3).

1) Les délibérations du conseil municipal : délibération préalable et délibération d'aliénation

- La délibération préalable

En application de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19.

La vente d'un bien immobilier communal doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal précisant les modalités de la vente, à savoir une vente de gré à gré ou une adjudication.

- La délibération d'aliénation

Dans les communes de plus de 2 000 habitants, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les *conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.*

En pratique, les conditions et les caractéristiques essentielles de la vente sont décrites dans la délibération du conseil municipal ou dans un cahier des charges annexé à la délibération. Le maire peut, le cas échéant, faire appel à un notaire ou à un expert, pour la rédaction du cahier des charges.

La description des conditions de la vente et ses **caractéristiques essentielles** doit comporter les indications suivantes :

- en cas de vente par adjudication, l'énonciation de la délibération du conseil municipal ayant décidé la vente, l'heure, le lieu et le mode de la vente, les autorités devant y présider ou y assister ;
- l'origine de la propriété ;
- l'indication de la nature et de la situation des biens à vendre, de leur contenance approximative, de leurs tenants et aboutissants avec leur orientation et le cas échéant, les principales conditions de bail ;
- lorsque l'immeuble constitue un lot dans un ensemble immobilier, l'énonciation des clauses du cahier des charges du lotissement ou la référence de ce dernier ;
- l'énonciation du prix en cas de vente amiable ou celle du prix auquel les enchères sont ouvertes ;

- les conditions particulières de la vente (date d'entrée en jouissance, la mise à la charge de l'acquéreur de tout ou partie des frais droits de timbre et d'enregistrement, frais d'inscription ....).

La délibération du conseil municipal précisant les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles doit mentionner la forme de la vente à intervenir c'est-à-dire par acte « ***notarié*** » ou « ***en la forme administrative*** ».

En effet, vendre un bien immobilier est un acte important et il doit avoir la forme d'un acte dit « authentique » établi par un officier public habilité par la loi et rédigé selon les formalités exigées par la loi.

En pratique, il s'agit d'un notaire ; l'acte de vente est alors dit « *notarié* ». Le recours à un notaire est vivement recommandé dans tous les cas où la rédaction de l'acte présente des difficultés particulières.

Le maire est également habilité à établir un acte de vente sans recourir à un notaire conformément à l'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales qui prévoit que le maire est habilité à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au bureau des hypothèques, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés *en la forme administrative* par la commune.

Lorsqu'il est fait application de la procédure de réception et d'authentification des actes, la commune partie à l'acte, est représentée, lors de la signature, par un adjoint. Ainsi, l'exercice de fonction notariale de réception et d'authentification d'actes administratifs est un pouvoir propre du maire, qui ne peut être délégué. Il importe donc, pour assurer la neutralité de l'autorité recevant l'acte, que le conseil municipal désigne, par délibération, un adjoint pour signer cet acte, en même temps que le cocontractant et en présence du maire, autorité administrative habilitée à procéder elle-même à l'authentification.

En ce qui concerne la fixation du **prix de vente**, en principe, la vente d'un bien immobilier à un prix inférieur à sa valeur vénale ou la vente à titre gratuit (ou pour un franc symbolique) est interdite sauf si elle est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes pour la commune (par exemple la création d'emploi[6]). La délibération procédant à une vente à titre gratuit doit être particulièrement motivée.

Enfin, en application de l'article L. 2241-1 *in fine* du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal dans les communes de plus de 2000 habitants délibère au vu des conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles mais également au vue de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité.

Il est obligatoire de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'Etat en l'occurrence le service **France domaine[7]. Il n'existe pas de seuil minimum de consultation**. Le conseil municipal peut procéder à une cession en retenant un prix différent de la valeur déterminée par le service de France domaine mais la motivation de la délibération doit, notamment, porter sur le prix retenu et justifier l'écart par rapport à l'estimation du service France domaines.

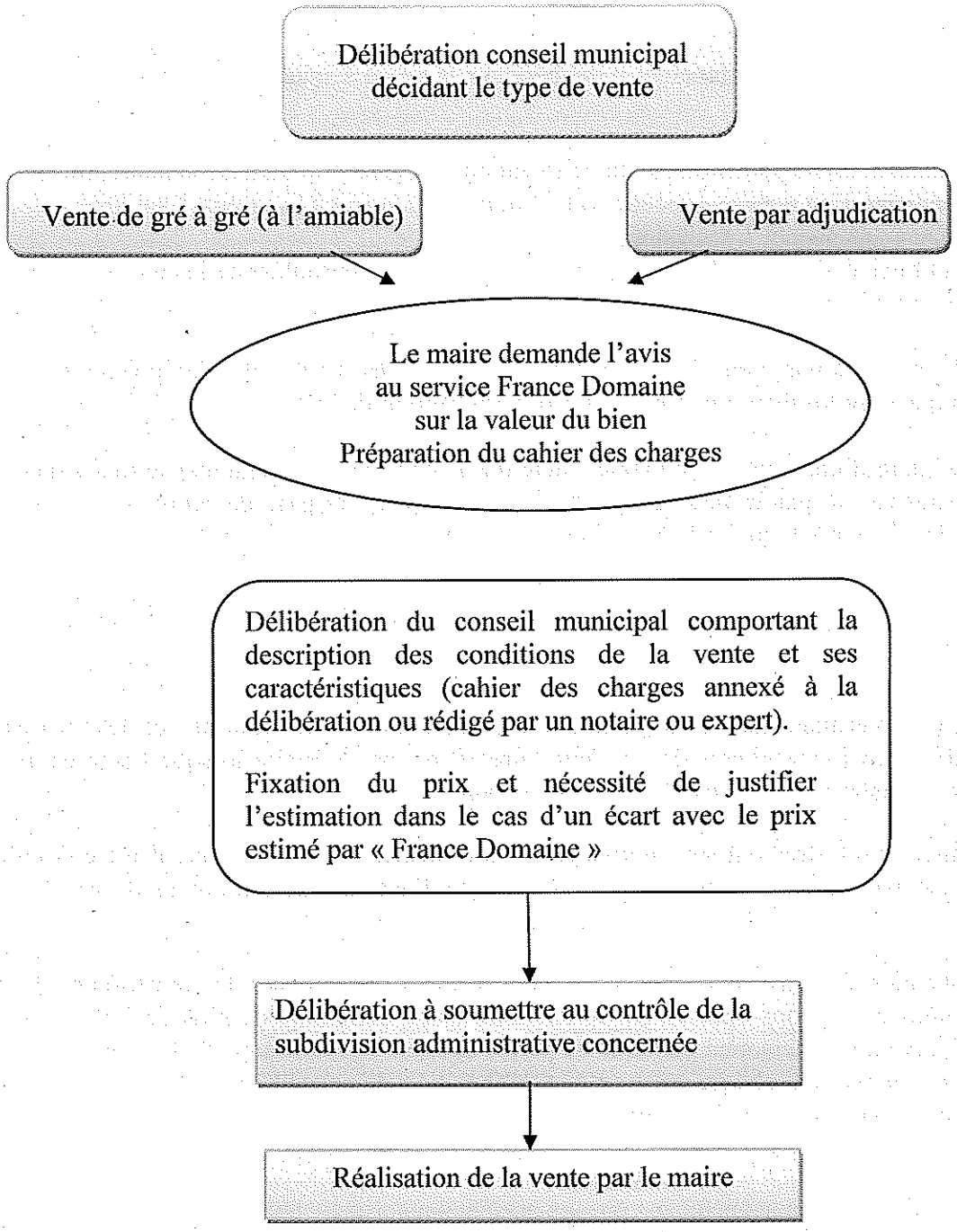
La délibération du conseil municipal prise en application de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales doit être transmise aux services du haut-commissariat (aux subdivisions administratives concernées) dans le cadre du contrôle de légalité.

---

[6] CE du 3 novembre 1997 « Commune de Fougerolles »

[7] DGFIP, rue Lagarde,BP86, 98713 Papeete

Vente d'un bien immobilier



2) *La signature de l'acte de vente*

Une fois que le conseil municipal a délibéré sur la vente à intervenir, celle-ci est réalisée par le maire.

Conformément aux dispositions de la délibération du conseil municipal, le maire, lui-même ou par l'intermédiaire d'un notaire, procède soit à l'adjudication soit à la vente à l'amiable.

Les conditions de la vente doivent, en tout état de cause, reproduire celles qui ont été arrêtées par le conseil municipal.

Dans le cadre d'une vente par adjudication, le procès verbal de l'adjudication est un acte authentique dont les mentions font foi jusqu'à inscription de faux[8].

Dans le cadre d'une vente à l'amiable, l'acte qui la constate est dressé par le maire dans la forme administrative, ou par le notaire. L'acte devra indiquer l'origine de propriété et mentionner la remise des titres par le maire à l'acquéreur.

3) *L'enregistrement de l'acte de vente*

Les actes constatant une vente immobilière, notamment les contrats et les procès-verbaux d'adjudications immobilières doivent être enregistrés[9] par le maire lorsque l'acte est passé en la forme administrative ou, le cas échéant, par le notaire.

Les frais d'enregistrement sont normalement à la charge de l'acquéreur. Il est conseillé qu'une clause spéciale du cahier des charges, reprise dans l'acte de cession au cas de vente amiable, le précise.

En application de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal. Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.

---

[8] Cette procédure permet de qualifier un acte authentique de faux. C'est-à-dire que le document établi par un officier n'est plus valide.

[9] A la recette-conservation des hypothèques de la direction des affaires foncières, Immeuble Te Fenua.

ANNEXES A LA FICHE N°2

Modèle de délibération votant en principe une vente d'immeuble par adjudication ou de gré à gré

Le... (date en toutes lettres), le conseil municipal de la commune de... (la formule générale s'y prêtant).

Le Conseil,

Après avoir entendu l'exposé de M. le maire,

Considérant que les dépenses indispensables pour remettre l'immeuble (*préciser la désignation....*) en bon état seraient très élevées, et hors de proportion avec les ressources dont la commune pourrait disposer à cet égard ; que ledit immeuble n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal ; que, dans ces conditions il y a lieu de procéder à sa vente ; que d'ailleurs la commune a besoin de ressources extraordinaires pour faire face à certaines dépenses nécessaires, notamment pour la construction de... .

En cas de vente d'immeubles compris dans une donation ou un legs : Considérant que le legs de M. ... a été accepté par délibération en date du... ; que de legs comporte notamment la condition que l'immeuble... soit vendu par les soins de la commune et que le prix de cette vente soit affecté à... ; qu'il y a lieu de se conformer à cette prescription ;

Autorise M. le maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la vente de cet immeuble par adjudication dans les conditions prévues par l'article L.2241-6 du Code gén. des collect. territoriales (ou de gré à gré) ;

(*Le cas échéant*) Le charge, en particulier, de faire dresser par un expert les plan et devis estimatif dudit immeuble, et d'établir le cahier des charges de la vente.

Fait et délibéré à..., le...

Modèle de délibération du conseil municipal approuvant les conditions et les caractéristiques essentielles de la vente d'un immeuble et autorisant le maire à réaliser l'opération

Le... (date en toutes lettres), le conseil municipal de la commune de... (la formule générale s'y prêtant).

Le conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé de M. le maire,

Vu la délibération en date du... par laquelle il a décidé en principe de procéder à la vente (du terrain... de l'immeuble susvisé...) en vue de...

Vu l'avis du service de France domaine estimant le prix à ..... (*s'il y a lieu*)

Considérant que le prix (ou la mise à prix) prévu correspond à l'évaluation faite par l'expert (*et/ou à l'estimation du service de France domaine*);

Considérant que les autres conditions de la vente sont également satisfaisantes (*si vente de gré à gré*),

(Si vente par adjudication)

- Approuve le cahier des charges annexé à la présente délibération établi par M. le maire et notamment la mise à prix qu'il prévoit,
- Décide de procéder à la vente par adjudication publique aux enchères dudit immeuble aux conditions de prix et autres prévues au cahier des charges,
- Autorise M. le maire à poursuivre la réalisation de cette vente, aux conditions de prix et autres énoncées au cahier des charges, par adjudication publique aux enchères, à l'extinction des feux, dans les conditions prévues par l'article L.2241-6 du code général des collectivités territoriales
- Désigne M. ... et M. ... pour former, sous la présidence de M. le maire, le bureau d'adjudication.

(*Si vente de gré à gré*)

- Décide de procéder à la vente de gré à gré à M..... dudit immeuble aux conditions de prix et autres prévues (*le cas échéant au cahier des charges annexé à la présente délibération*),
- Autorise M. le maire à poursuivre la réalisation de cette vente sous la forme administrative
- Désigne M., adjoint au maire pour signer l'acte de vente et tous documents y afférents

Fait et délibéré à..., le...

Modèle de cahier des charges pour une vente d'immeuble par adjudication

- **Désignation de l'immeuble à vendre et mise à prix**

L'immeuble à vendre consiste en... (nature de l'immeuble). Il est situé sur la commune de..., au lieu-dit..., et figure sous le n°..., section... du plan cadastral. Il contient approximativement, en totalité,...hectares. Il est attenant au Nord à... (indiquer les propriétés voisines et si besoin est, pour les identifier, le nom des propriétaires). Sa façade, dans la plus grande longueur, est orientée... .Sa mise à prix est de... F(s'il est vendu globalement).

Ajouter s'il y a lieu :

Cet immeuble est divisé en lots, savoir :...(indiquer les lots, leur nature, leur contenance approximative et leur mise à prix).

- **Baux et servitudes**

L'immeuble fait l'objet des locations suivantes (indiquer les baux ou locations verbales en cours, en précisant les parties de l'immeuble qui en font l'objet, la nature des locations, et leurs principales conditions).

Il est d'autre part grevé des servitudes suivantes : indiquer s'il y a lieu les servitudes grevant l'immeuble, notamment à l'égard des immeubles voisins, ainsi que les servitudes qui s'appliquent en vertu des dispositions d'aménagement communal ou intercommunal ou de toute autre disposition législative ou réglementaire, et éventuellement les servitudes contractuelles, hygiéniques, esthétiques, d'urbanisme ou autres.

En outre, lorsque l'immeuble constitue un lot dans un ensemble immobilier, énoncer le cahier des charges du lotissement et la référence à celui-ci.

- **Origine de la propriété**

L'immeuble sus désigné appartient à la commune, qui l'a acquis... (relater les actes qui établissent le droit de propriété de la commune en remontant à trente ans au moins en arrière).

- **Modalités de la vente**

L'adjudication de l'immeuble ci-dessus désigné aura lieu en la mairie de..., le... à... heures. Il y sera procédé par M. le maire, assisté de deux membres du conseil municipal, M. le receveur municipal présent ou dûment convoqué.

Le bureau ainsi constitué aura la faculté de mettre en vente en bloc ou par lots, selon ce qu'il jugera convenable. Il fixera le montant minimum de chaque enchère. Il pourra ouvrir sur une enchère générale sur plusieurs lots réunis, ou même sur la totalité des lots, et annuler les adjudications partielles, si cette enchère est couverte.

L'immeuble, ou les lots, seront adjugés, dans ces conditions, l'extinction des feux au plus offrant et dernier enchérisseur.

- **Conditions de la vente**

Art. 1er. – L'adjudicataire entrera en jouissance de l'immeuble à partir du jour de l'adjudication (ou bien à partir du...).

Art. 2. – L'adjudicataire prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouvera le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour cause

Modèle de rapport d'expertise comportant devis estimatif pour une vente d'immeuble appartenant à la commune

Le soussigné..., expert foncier, demeurant à..., désigné par M. le maire de la commune de... pour procéder à l'estimation de... (L'immeuble..., la parcelle de terrain...) que ladite commune se propose de vendre,

Déclare s'être rendu le... sur les lieux, où était(ent) également présent(s) M. le maire (s'il y a lieu : et M. ... acquéreur éventuel).

Il a constaté :

1° Que (l'immeuble..., la parcelle de terrain...), situé au lieu-dit..., n°... du plan cadastral, section..., est bordé au Nord... (indiquer exactement les confins) ;

2° Qu'il est (indiquer ici s'il s'agit d'un immeuble bâti, ou d'une parcelle de terrain inutilisée, ou cultivée, en précisant la nature de la culture ou de la plantation, etc.) ;

3° Que sa contenance est de... ares ;

4° Que, en prenant pour base de son estimation la valeur d'immeubles comparables, et eu égard notamment à son état, à la nature du sol, à son affectation actuelle, à ses possibilités d'utilisation, etc., sa valeur est de... F.

Au présent rapport est joint le plan (de l'immeuble...du terrain...des parcelles...).

A..., le...

Signature.

de dégradation, mauvais état des lieux ou de culture, mais sauf leur recours, s'il y a lieu, et à ses risques et périls, contre les fermiers ou locataires actuels, la commune le subrogeant, sans toutefois aucune espèce de garantie, dans tous ses droits, actions et privilèges, sous réserve cependant, en sa faveur, de tous droits de priorité et de préférence pour ce qui pourrait lui rester dû dans le prix des fermages ou loyers.

Art. 3. – L'adjudicataire ne pourra de même prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix dans le cas où les contenances énoncées ne seraient pas exactes, le plus ou le moins devant rester au profit ou à la perte de l'acquéreur, qui sera réputé, par le fait de l'adjudication, parfaitement connaître l'immeuble à lui adjugé.

Art. 4. – Il supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, s'il en existe, le tout à sec risques et périls.

Art. 5. – Il paiera les impôts fonciers et autres, de toute nature dont l'immeuble vendu pourra être grevé, et ce à partir de l'entrée en jouissance.

Art. 6. – Il paiera en sus de son prix, et, au cas où l'adjudication aurait porté sur plusieurs lots ou immeubles distincts, dans la proportion de ce prix, tous les frais et honoraires que ladite adjudication aura occasionnés, notamment ceux d'estimation, d'affiches, publications, insertions, timbre, enregistrement, etc.

Art. 7. – Il paiera le prix de son adjudication en... termes égaux : le premier paiement devra être effectué le... prochain, le second le..., et ainsi de suite.

L'adjudicataire aura la faculté de se libérer par anticipation.

Les prix de vente seront productifs d'intérêts, au taux de... %, à partir du... jusqu'au paiement intégral, à quelque époque qu'il soit effectué. Les intérêts seront exigibles les...

Les paiements en capital, intérêts et autres accessoires seront effectués entre les mains de M. le receveur municipal.

Art. 8. – L'adjudicataire fournira, s'il en est requis, une caution bonne et solvable, qui s'engagera solidairement avec lui, en renonçant au bénéfice de discussion et sans division de biens, à l'exécution des conditions de la vente, ou une hypothèque sur des immeubles libres de toute inscription et d'une valeur suffisante pour garantir le paiement du prix de vente et de ses accessoires.

A défaut de garantie hypothécaire ou de caution personnelle acceptée par le Bureau, l'adjudication sera, sans aucune formalité ni mise en demeure, réputée nulle et non avenue et il sera procédé à une date ultérieurement publiée à une nouvelle adjudication.

Dans le cas où une adjudication serait tranchée au profit de plusieurs personnes, celles-ci seraient de plein droit engagées conjointement et solidairement à toutes les conditions de la vente.

Art. 9. – Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire aura de plein droit domicile élu dans la commune.

Le présent cahier des charges, dressé par nous, maire de la commune de..., a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du...

A..., le... Signature.

Modèle d'un acte de vente dans la forme administrative

L'an... et le..., devant nous... (nom et prénoms), maire de la commune de..., agissant au nom de ladite commune, en vertu de la délibération du conseil municipal en date du... .

A comparu M. ... (nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, domicile et profession de l'acquéreur, non et prénoms de son conjoint), agissant en son nom propre et ayant qualité à cet effet,

Lequel a déclaré se rendre acquéreur de l'immeuble, appartenant à la commune, dont la désignation est la suivante :

Ledit immeuble consiste en... (nature de cet immeuble).Il est situé..., etc. (Reproduire ici les indications du cahier des charges concernant la désignation de l'immeuble).

M. ... a en outre accepté que la vente soit faite, notamment en ce qui concerne le montant du prix, soit..., et son paiement suivant les énonciations et aux clauses et conditions du cahier des charges approuvé par la délibération précitée en date du... (S'il y a lieu : et par décision de M. le..., en date du...) et qui sont ci-dessous rappelées :

(Reproduire ici, très exactement, les énonciations et clauses du cahier des charges concernant les baux et servitudes de l'immeuble, les origines de la propriété et les conditions de la vente).

Nous avons accepté au nom de la commune l'offre de M. ...

En conséquence de cette vente, nous avons aussitôt fait la remise des titres à M..., conformément à l'article 1605 du Code civil. (Dans le cas où la vente ne porterait que sur une minime fraction de l'immeuble, ajouter : Après les avoir examinés et les ayant reconnus en bonne forme, M... nous les a rendus, comme étant utiles à la commune pour la conservation de sa propriété, sous promesse de toutes communications ultérieures, si cela était nécessaire).

En foi de quoi, nous avons rédigé, en ..... exemplaire original, le présent acte, qui sera soumis à l'enregistrement dans le délai prescrit.

Il est enfin rappelé et convenu que M....supportera l'ensemble des frais afférant au présent acte.

Fait à..., le..., et M..., lecture faite, a signé avec nous. Signatures.