



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

ventes aux enchères

Question écrite n° 1017

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales sur le fait que, sous la précédente législature, elle avait posé à son prédécesseur une question écrite qui fut publiée au Journal officiel du 3 avril 2000. Or, bien que le délai réglementaire de deux mois eût été écoulé, elle n'avait toujours pas obtenu de réponse à la fin de la législature. Elle lui renouvelle donc cette question qui évoquait les difficultés pratiques que rencontrent les communes lorsqu'elles souhaitent prendre part à des enchères publiques, en vue d'acquérir un immeuble, et que le cahier des charges de celles-ci exige que les adjudicataires fournissent immédiatement une caution convenable. Elle souhaiterait qu'il lui précise s'il existe des règles permettant d'exonérer les collectivités publiques d'une telle contrainte ou si un document visé par le comptable de la commune pourrait suffire pour attester de sa solvabilité.

Texte de la réponse

Les ventes publiques d'immeubles, sous la forme d'adjudication à l'enchérisseur le plus offrant, peuvent résulter soit de ventes volontaires, soit de ventes forcées. Les ventes publiques peuvent être réalisées par les services du domaine, les notaires ou faire suite à une décision de justice. Celles-ci donnent toutes lieu à la rédaction d'un cahier des charges. Ce document permet à tous les enchérisseurs de connaître les clauses et conditions de la vente. Les clauses ainsi que les conditions générales et particulières contenues dans le cahier des charges font loi entre les parties, c'est-à-dire qu'elles lient tous les enchérisseurs et spécialement l'acquéreur. Le cahier des charges constitue le contrat de vente. Les cahiers des charges types imposent systématiquement aux enchérisseurs de constituer une consignation préalable. La consignation est destinée notamment à couvrir les frais liés à la vente, en particulier les frais de publicité et d'organisation des enchères, les frais liés à l'adjudication ainsi que les droits, taxes, émoluments et honoraires. Elle prend le plus souvent la forme d'un chèque de banque. Cette exigence soulève des difficultés particulières lorsqu'une collectivité locale ou un établissement public local souhaite participer aux enchères. Afin d'y remédier, la direction générale de la comptabilité publique a précisé en 1996 à ses services que le comptable public a la possibilité de délivrer une attestation précisant le montant des crédits budgétaires alloués par la collectivité ou l'établissement public local à la réalisation de l'opération. Cette attestation permet à la collectivité ou à l'établissement concernés de participer aux enchères effectuées par un représentant du service des domaines. La direction générale des impôts, chargée de procéder aux ventes domaniales par adjudication, a d'ailleurs confirmé que la fourniture d'une telle attestation suffisait pour les enchérisseurs publics. En effet, l'inscription de la dépense et de la ressource budgétaires relatives à la réalisation de la vente, dans le respect des règles d'équilibre budgétaire définies par l'article L. 1612-4 du CGCT et ce antérieurement à la vente, est de nature à garantir que la collectivité territoriale dispose des ressources suffisantes pour couvrir les frais liés à l'adjudication. Il apparaît toutefois que les cahiers des charges établis par les notaires chargés de procéder aux ventes par adjudication exigent, dans la plupart des cas, le dépôt d'un chèque de banque au titre de la consignation préalable, sans distinction du caractère privé ou public de l'enchérisseur. C'est pourquoi une consultation du Conseil supérieur du notariat est en cours afin de confirmer les conditions dans lesquelles la fourniture d'une attestation par le

comptable public satisferait à l'obligation de consignation préalable et permettrait ainsi aux collectivités territoriales de participer à ces ventes publiques opérées par les notaires d'une manière similaire à celles opérées par le service des domaines.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1017

Rubrique : Ventes et échanges

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 29 juillet 2002, page 2737

Réponse publiée le : 12 octobre 2004, page 7967