

Cette instruction a été modifiée par les instructions suivantes :
 n° du
 n° du
 n° du
 n° du

 Cette instruction a été abrogée par l'instruction
 n° du

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES FAITES PAR L'ÉTAT
 ET PAR LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES
 RADIATION DU PRIVILÈGE DE VENDEUR

DOCUMENT A ANNOTER
 Circulaire n° 1195 du 27 décembre 1952 (B.S.T. 98 G).

Par circulaire 1195 du 27 décembre 1952 (B.S.T. 98 G) relative au service des collectivités locales, 6° « Acquisitions immobilières des collectivités locales, a) Radiation de l'inscription du privilège de vendeur », l'attention des Trésoriers-Payeurs Généraux a été appelée sur l'inutilité de poursuivre, dans la plupart des cas, la radiation du privilège de vendeur grevant, du chef de ces collectivités, les immeubles acquis sous le régime du droit commun.

Cette remarque, qui a été faite aux Trésoriers-Payeurs Généraux dans le cadre de leur mission de délégués de la Cour des Comptes pour la vérification des comptes de gestion des collectivités locales, vaut pour toutes les acquisitions immobilières réalisées sous le régime du droit commun.

En conséquence et à la demande de la Cour des Comptes, le Département, par lettre collective n° 7 M du 14 avril 1958 dont le texte figure en annexe à la présente instruction, a souligné aux Ministres et Secrétaires d'Etat l'inutilité de l'accomplissement de la formalité susvisée.

Les comptables s'assureront, en ce qui les concerne du respect de cette recommandation. Dans l'hypothèse où une Administration ou collectivité entendrait poursuivre la radiation du privilège de vendeur il conviendrait d'inviter l'ordonnateur compétent à préciser dans un certificat administratif annexé au titre de paiement émis en règlement des frais de radiation, les motifs pour lesquels l'accomplissement de la formalité ne peut être évité.

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGS	PGS	TPG	DOM	ES	DS	IS	SIA	TGP
P	TGA	RFA	TOM	BA	EPA	EPI	ACT	PA
UF	CCM	ASR	HLM	VIL	RIC	TCE	ASA	

Les prescriptions qui précèdent sont également applicables :

- dans les Territoires d'Outre-Mer dotés d'un régime de l'immatriculation foncière, dans la mesure où elles ne sont pas en contradiction avec certaines dispositions des textes relatifs au régime foncier ;
- dans les Territoires d'Outre-Mer où s'applique en cette matière le Code Civil (bien que les dispositions du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 n'aient pas été étendues dans ces Territoires) ;
- en Algérie, sans attendre la parution du texte qui, en application des dispositions de l'article 53 du décret du 4 janvier 1955, doit déterminer les conditions dans lesquelles sera éventuellement opérée, en Algérie, la réforme de la publicité foncière, ainsi que des privilèges et hypothèques.

Le Directeur de la Comptabilité Publique,
MARTIAL-SIMON.

MINISTÈRE DES FINANCES
DES AFFAIRES ECONOMIQUES
ET DU PLAN

*Direction
de la
Comptabilité Publique*

Bureau C3
L/C 7 M

LE MINISTRE DES FINANCES
DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET DU PLAN

à Messieurs les MINISTRES et SECRETAIRES D'ETAT

**OBJET : ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES FAITES PAR L'ÉTAT
ET PAR LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES**

Radiation du privilège de vendeur.

La Cour des Comptes a constaté que les collectivités publiques qui procèdent à des acquisitions immobilières selon les règles du droit commun poursuivent parfois la radiation de l'inscription du privilège du vendeur, privilège régi par les dispositions reproduites ci-dessous du premier alinéa de l'article 2108 du Code Civil, dont le texte a été modifié, en dernier lieu, par l'article 14 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière : « Le vendeur privilégié ou le prêteur qui a fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble conserve son privilège par une inscription qui doit être prise à sa diligence en la forme prévue aux articles 2146 et 2148, et dans le délai de deux mois à compter de l'acte de vente ; le privilège prend rang à la date dudit acte ».

La formalité de la radiation de l'inscription du privilège du vendeur, qui exige conformément à l'article 2158 du Code Civil l'établissement d'un acte authentique revêtant, le plus souvent, la forme d'une quittance notariée constatant le règlement du prix d'acquisition, est coûteuse et ne présente, généralement, aucun intérêt pour la collectivité intéressée.

Elle est coûteuse, car l'établissement de la quittance notariée entraîne pour l'acquéreur des frais élevés, les taux des honoraires notariaux étant proportionnels au prix de l'acquisition.

Elle ne présente le plus souvent pas d'intérêt pour la collectivité publique car ce privilège a pour seul objet de garantir au vendeur le paiement du prix par l'acheteur.

Aussi lorsque le vendeur d'un immeuble acquis par une collectivité publique, selon les règles du droit commun, a fait inscrire son privilège, celui-ci devient sans objet au moment où la collectivité s'est régulièrement acquittée du prix de l'acquisition. Sans doute, le défaut d'accomplissement de la formalité de radiation a pour effet, de laisser subsister l'inscription du privilège du vendeur jusqu'à l'expiration du délai de dix ans fixé à l'article 2154 nouveau du Code Civil. Mais une telle situation ne présente pas d'inconvénient dans les cas — qui sont les plus fréquents — où l'immeuble acquis par l'Administration n'est pas revendu au cours de la période de dix ans qui suit l'acquisition. Ce n'est donc que dans l'éventualité d'une cession de l'immeuble avant l'expiration de ce délai de dix ans que l'Administration intéressée devra poursuivre la radiation de l'inscription du privilège du vendeur.

Il est signalé, d'autre part, que le vendeur de l'immeuble peut renoncer à l'exercice de son privilège par une clause insérée à cet effet dans l'acte de vente. Lorsque l'acte est passé en la forme administrative — procédure recommandée par la lettre collective du Département n° 2935 du 8 juillet 1953 — l'Administration doit s'efforcer d'obtenir du vendeur l'insertion dans l'acte d'une telle clause de renonciation.

Enfin, il faut noter que sous le régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique la cession amiable d'un immeuble, consentie postérieurement à l'acte déclaratif d'utilité publique ne revêt jamais la nature d'une vente et n'engendre pas, par conséquent, au profit de l'exproprié le privilège que le Code Civil a prévu pour le seul vendeur. Une cession de cette nature ne peut, en conséquence, entraîner une inscription de privilège de vendeur.

Je vous prie de bien vouloir porter les termes de la présente lettre à la connaissance des différents services, organismes ou collectivités placés sous votre autorité ou relevant de votre tutelle.

*Pour le Ministre des Finances des Affaires Economiques et du Plan
et par délégation le Directeur de la Comptabilité Publique.*

MARTIAL-SIMON.

DIFFUSION
G
Triple