



notaires associés

nancy depuis 1724

VENTE PAR UNE COMMUNE : QUITTANCE DU PRIX

Aux termes de l'article L.2343-1 alinéa 1er du CGCT : « *Un comptable public est chargé seul et sous sa responsabilité d'exécuter les recettes et les dépenses, de poursuivre la rentrée de tous les revenus de la commune et de toutes les sommes qui lui sont dues, ainsi que d'acquitter les dépenses ordonnancées par le maire jusqu'à concurrence des crédits régulièrement accordés* ».

Ce texte donne donc une compétence exclusive au receveur municipal pour encaisser les revenus – quels qu'ils soient – de la commune.

Les principes qu'il édicte sont transposables à toutes les collectivités locales, car il ne fait que reprendre, dans une formulation légèrement différente, le principe posé par l'article 11 du décret n°62-1587 du 29 septembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique, en vertu duquel « *les comptables publics sont seuls chargés de la prise en charge et du recouvrement des ordres de recettes qui leur sont remis par les ordonnateurs, des créances constatées par un contrat, un titre de propriété ou autre titre dont ils assurent la conservation, ainsi que de l'encaissement des droits au comptant et des recettes de toute nature que les organismes publics sont habilités à recevoir* ».

Dés lors que le comptable public est seul compétent pour encaisser les recettes de la commune – donc le prix d'une aliénation consentie par cette dernière – il est également seul compétent pour donner quittance de ce prix.

En pratique, lorsqu'une vente consentie par une commune est reçue en la forme notariée, deux cas de figure peuvent se présenter :

- ⤴ ou bien le prix est payé au jour de l'acte notarié, auquel cas le receveur municipal doit en principe être présent pour recevoir les fonds. Dans cette hypothèse, il donnera quittance du paiement dans l'acte notarié.
- ⤴ Ou bien les fonds – pour une raison ou pour une autre – lui sont remis ultérieurement, auquel cas il interviendra ultérieurement à l'acte notarié (lequel portera alors deux dates) ou donnera quittance par acte séparé.

La première façon de procéder – à savoir le paiement au jour de la signature de l'acte avec intervention du comptable public – est évidemment la plus respectueuse des principes de la comptabilité publique : dans cette première hypothèse, les fonds représentant le prix de vente – qui sont des deniers publics, puisqu'ils sont destinés à être versés à une personne publique – ne sont en effet détenus par le notaire que pendant un temps très court, ce qui permet d'écarter toute critique tenant à une éventuelle gestion de fait.

Mais la pratique, elle, est moins stricte. Dans les faits, l'acquéreur remet le prix au notaire, lequel l'inscrit en sa comptabilité au compte de la commune vendeuse, puis verse les fonds au comptable public (lequel, s'il est présent au jour de la signature de l'acte, peut recevoir le prix immédiatement et donner quittance dans l'acte de vente).

NB : L'établissement d'une quittance notariée n'est en rien obligatoire. La quittance a en effet pour fonction d'établir d'un point de vue juridique la preuve du paiement. Il s'agit de la constatation écrite du paiement signée par le créancier et remise au débiteur. Aucune forme n'est imposée, et à défaut de quittance, le débiteur peut faire état de tous autres écrits, tels que livres de commerce, registres et papiers domestiques du créancier (C. civ. art. 1330 et 1331). Elle n'est donc pas un élément de validité du paiement du prix effectué par l'acquéreur au vendeur créancier. On ne peut en outre forcer le créancier à donner quittance du paiement qu'il reçoit. C'est la raison pour laquelle une quittance délivrée ultérieurement en la forme administrative est parfaitement concevable.



notaires associés

nancy depuis 1724

La quittance authentique n'est impérative que dans l'hypothèse où l'acquisition est financée par un prêt garanti par un privilège de prêteur de deniers. Dans ce cas – et en application de l'article 2374- 2 du Code civil - la quittance doit en effet être authentique pour assurer la validité du privilège.