

QUE FAIRE EN CAS DE NON CONCRETISATION D'UN COMPROMIS DE VENTE ?

La formation d'un contrat de vente peut se réaliser par étapes successives séparées par des périodes plus ou moins longues. Ces étapes peuvent prendre différentes formes juridiques : promesse synallagmatique de vente, promesse unilatérale de vente ou d'achat, pacte de préférence qui par ailleurs peuvent être assorties de conditions.

Lorsque dans le cadre d'une promesse synallagmatique de vente, est prévu le versement d'un acompte par l'acquéreur supposé au profit du vendeur et que la vente n'a pas lieu du fait de la non obtention d'un prêt bancaire (et non en raison du refus de l'acquéreur de réitérer son accord à la vente), cette somme doit-elle être restituée au vendeur et, dans l'affirmative, à quelles conditions ? Avant d'envisager les solutions qui doivent être apportées à cette question particulière, il paraît nécessaire de faire le point sur les différents actes (promesses de vente, pacte de préférence, conditions...) qui peuvent précéder un contrat de vente.

LES DIFFERENTS CONTRATS PRELIMINAIRES A LA VENTE

La promesse synallagmatique ou compromis de vente

La promesse synallagmatique de vente est un contrat par lequel deux parties promettent réciproquement l'une d'acheter et l'autre de vendre moyennant un prix déterminé. Lorsqu'elle précède

une vente d'immeuble, elle est fréquemment dénommée « compromis de vente ». Dans ce type de contrat, le futur acquéreur et le futur vendeur se trouvent tous les deux engagés. En effet, l'article 1589 du code civil pose une règle fondamentale : « La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix ». Cette règle signifie que le vendeur doit transférer la propriété du bien à l'acquéreur qui doit en contre partie l'acheter en s'acquittant du prix. Par exception à cette règle, la promesse de vente ne vaudra pas vente lorsque les parties, tout en se déclarant décidées à vendre et à acheter, conviennent que cet accord réciproque n'est pas suffisant à la formation de la vente et qu'un acte supplémentaire doit venir compléter le consentement. Enfin, il convient de préciser que la promesse synallagmatique de vente peut être établie par acte sous seing privé ou par acte authentique devant notaire.

La promesse unilatérale de vente ou contrat d'option

La promesse unilatérale de vente est la convention par laquelle le vendeur consent au candidat acquéreur, bénéficiaire de la promesse, la faculté d'acquérir son bien à prix fixé lorsqu'il manifestera son intention d'acheter. Elle est parfois dénommée « contrat d'option » en raison de la faculté de choix qui caractérise la situation du bénéficiaire. Elle est largement utilisée dans le

SOMMAIRE de NOVEMBRE 2006

DOSSIER DU MOIS : *QUE FAIRE EN CAS DE NON CONCRETISATION D'UN COMPROMIS DE VENTE ?*

Page 1-3

FORUM/EN BREF

Page 4

JURISPRUDENCES

Page 5

QUESTIONS - REPONSES

Page 6-7

TEXTES OFFICIELS

Page 8

DOSSIER DU MOIS

domaine immobilier puisqu'elle permet au bénéficiaire, intéressé par la vente sans être fermement décidé à la conclure, d'entreprendre les démarches pour réunir les capitaux nécessaires à la vente. Dans ce cas, le bénéficiaire accepte la promesse en tant que promesse. Il ne prend donc aucun engagement d'achat, mais pourra signifier au vendeur sa volonté d'acquiescer en « levant l'option ». Quant aux effets de la promesse unilatérale de vente, il faut distinguer ceux produits avant que le bénéficiaire accepte d'acheter le bien (levée de l'option) de ceux produits après. Avant la levée de l'option, le promettant reste propriétaire de la chose promise mais doit s'abstenir de vendre à un tiers le bien objet de la promesse pendant le délai donné au bénéficiaire pour lever cette option. Sur ce point, les tribunaux ont déjà admis la validité d'une promesse conclue pour soixante-dix ans (Cass.1ère civ., 8 février 1966). A défaut de délai prévu par les parties, les tribunaux considèrent que l'option doit être levée dans un délai raisonnable. Après la levée de l'option, la vente est formée à la date de la levée de l'option sans rétroactivité et les deux parties sont définitivement liées par leur échange de volontés réciproques. Enfin, il convient d'indiquer que la validité d'une promesse unilatérale de vente est soumise à une formalité supplémentaire en application de l'article 1840 A du code général des impôts. En effet, toute promesse unilatérale de vente afférente notamment à un immeuble, un fonds de commerce ou un droit immobilier sera nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par acte authentique ou enregistrée dans le délai de 10 jours à compter de la date de son acceptation par le bénéficiaire.

La promesse unilatérale d'achat

Dans le cadre de ce type de contrat préliminaire à la vente, et comme son nom l'indique, seul l'engagement émane de l'acquéreur qui promet d'acheter un

bien déterminé. Ce type de promesse est rare en pratique mais il convient toutefois de signaler que :

- sa validité n'est pas soumise à la formalité de l'enregistrement comme dans le cas de la promesse unilatérale de vente ;
- depuis le 1er juin 2001, en application du nouvel article 1589-1 du code civil inséré par l'article 72 de la loi SRU du 13 décembre 2000, « est frappé de nullité tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier pour lequel il est exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement, quelle qu'en soit la cause et la forme ». Concrètement, cette disposition ne permet plus notamment aux agents immobiliers d'exiger à l'occasion d'une promesse unilatérale d'achat une quelconque somme d'argent de la part du futur acquéreur.

Le pacte de préférence

Le pacte de préférence est une convention par laquelle le propriétaire d'un bien le réserve, pour le cas où il le vendrait, à une personne (le bénéficiaire) par préférence à toute autre moyennant un prix déterminé ou déterminable. Cette convention diffère du contrat de vente puisqu'il n'y a ni engagement de vente de la part du propriétaire du bien, ni engagement d'acheter de la part de celui qui bénéficie du pacte. Cette convention diffère également de la promesse de vente car le vendeur conserve sa liberté de vendre ou de ne pas vendre. Dans ce cas, la vente ne sera formée qu'après accomplissement des étapes suivantes :

- conclusion du pacte de préférence ;
- offre adressée par le propriétaire du bien au bénéficiaire du pacte ;
- acceptation de l'offre par le bénéficiaire.

LES DIFFERENTES MODALITES SUPPLEMENTAIRES AUX CONTRATS PRELIMINAIRES A LA VENTE

L'indemnité d'immobilisation

L'indemnité d'immobilisation est une somme d'argent versée par le bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente au vendeur promettant en contrepartie de sa faculté d'option d'acheter ou non le bien objet de la promesse. En pratique, son montant ne doit pas excéder 10% du prix total de vente. En effet, si la somme versée est trop importante, les tribunaux considèrent que la liberté du bénéficiaire est faussée puisqu'il sera contraint de lever l'option s'il ne veut pas abandonner au vendeur une somme d'une importance injustifiée. (Cass.com.13 février 1978 Lelong c/Petit). En revanche, la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation sera perdue pour le bénéficiaire de la promesse est due au promettant si après avoir levé l'option, il ne réitère pas son consentement à la vente.

La condition et le terme

De façon générale, la condition et le terme sont des modalités particulières qui affectent un acte en faisant dépendre l'existence d'un droit d'un événement futur dont la réalisation est :

- incertaine dans le cas de la condition ;
- certaine dans le cas du terme.

Par exemple, dans le cadre d'un contrat de vente d'un immeuble, la condition sera l'obtention d'un prêt par l'acheteur qui lui permettra de posséder les fonds nécessaires à l'achat de ce bien. Dans ce cas la vente, et par-là même le transfert de la propriété de l'immeuble, ne pourra se réaliser qu'après obtention du prêt par l'acheteur. Par ailleurs, il faut préciser que le code civil distingue la condition résolutoire (la survenance de l'événement fait disparaître rétroactivement le droit) de la condition suspensive (le droit ne naît rétroactivement que si l'événement se produit). Il existe également d'autres types de conditions telle que la condition potestative qui ne dépend que de la volonté d'une seule des parties. Cette dernière n'est pas valable lorsqu'elle

DOSSIER DU MOIS

dépend de la seule volonté du débiteur qui, par exemple, paierait seulement s'il le voulait.

La clause de dédit

Cette clause s'analyse comme une modalité particulière d'un contrat au même titre que la condition ou le terme présentés précédemment. Sa stipulation dans un contrat de vente implique que les parties à ce contrat ont admis que l'une d'entre elles, voire les deux, a le droit de ne pas exécuter l'obligation qui en résulte (acheter et/ou vendre) sans que cela puisse lui être reproché. Généralement le dédit suppose en contrepartie le versement d'une somme d'argent dont le montant a été contractuellement fixé dès l'origine par les parties au contrat. En application d'une telle clause, son bénéficiaire a le choix entre exécuter le contrat ou se prévaloir de la faculté de dédit et ne pas exécuter son obligation d'acheter. Dans ce dernier cas, le bénéficiaire de la clause ne fait qu'exécuter un droit et l'inexécution du contrat ne sera pas considérée comme illicite.

LE SORT DE L'INDEMNITE D'IMMOBILISATION EN CAS DE NON CONCRETISATION D'UN COMPROMIS DE VENTE.

L'hypothèse envisagée est la suivante : un compromis de vente est passé par acte sous seing privé entre deux parties. Au terme de cet acte, l'acquéreur a versé un acompte (indemnité d'immobilisation) au vendeur et s'est engagé à acheter le bien objet de la vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts. Dans ce cas, mention doit être faite dans la promesse de vente que le prix sera payé à l'aide d'un ou plusieurs prêts. Par ailleurs, au cas où plusieurs prêts doivent être obtenus pour financer l'achat du bien objet de la vente, chacun de ces prêts est conclu sous la condition

suspensive de l'octroi des autres. Cette précaution est précisée pour éviter que l'acquéreur ne se trouve engagé sans avoir l'assurance de disposer de tous les fonds suffisants nécessaires à l'achat. En effet, la loi prévoit un délai de 15 jours pour déposer la demande de prêt et un autre minimum d'un mois pour l'obtenir afin de permettre à l'acquéreur de rechercher le financement nécessaire.

Le prêt est accordé à l'acquéreur

Dans ce cas, l'acquéreur est tenu de respecter son obligation d'acheter le bien et le montant de l'acompte s'imputera sur le prix global de vente. Si l'acquéreur refuse d'acheter le bien, alors même qu'il a obtenu le prêt nécessaire à cet achat, le vendeur est en droit d'exiger par voie de justice la réalisation de la vente.

Le prêt n'est pas accordé

Il convient de déterminer quelle est la cause de la non-obtention du prêt.

a) La négligence de l'acquéreur

Si le prêt n'a pas été accordé par faute de l'acquéreur, par exemple celui-ci n'a accompli aucune démarche auprès d'organismes bancaires afin d'obtenir ledit prêt, cette faute est sanctionnée par l'article 1178 du code civil selon lequel : « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ». Théoriquement, en vertu de cette disposition, le vendeur peut considérer la vente comme conclue et exiger de l'acquéreur qu'il achète le bien. Toutefois, le vendeur risque d'être confronté à l'incapacité financière de l'acquéreur. En conséquence, la jurisprudence permet au vendeur d'engager par voie de justice la responsabilité de l'acquéreur mais

aussi de conserver l'acompte versé par ce dernier (Cass.2°Civ. du 16 juillet 1992), étant précisé que son montant n'est pas susceptible de révision judiciaire puisque ce versement n'a pas la nature d'une clause pénale.

b) Le refus des organismes bancaires

Si le prêt n'est pas accordé par l'organisme bancaire malgré l'accomplissement des démarches nécessaires par l'acquéreur, la promesse de vente est caduque du fait de la non réalisation de la condition. Dès lors, les parties sont déliées de leurs obligations respectives de vendre et d'acheter et le vendeur doit restituer l'acompte versé à l'acquéreur en application de l'article L.312-16 alinéa 2 du code de la consommation qui prévoit que :

- « lorsque la condition suspensive n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit » ;

- « à compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement, cette somme est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié ».

Ces dispositions étant d'ordre public, les parties ne peuvent pas dans le contrat les aménager ou les supprimer. Pratiquement, dans cette dernière hypothèse, il conviendra de demander à l'acquéreur copie des courriers de refus des prêts adressés par les organismes bancaires. En conclusion, compte tenu des difficultés ultérieures qui peuvent résulter d'un compromis de vente hâtivement rédigé, il paraît prudent de procéder à la rédaction d'un tel acte sous seing privé devant notaire afin d'établir clairement les obligations de chacune des parties.

**ATD ACTUALITE n° 117 - août/
septembre 2002, p 31**

FORUM

CAZOULS LES BEZIERS

A la suite de la mise en place d'un plan de circulation : vente de vasques, jardinières de différentes dimensions
Renseignements au 06-67-93-61-08
auprès de M. FLORES

LE POUJOL SUR ORB

26 novembre
Grand marché Cévenol «Fête de l'olivier»
Produits locaux - Artisanat - Expo voitures
Repas - Animations - Loto
Renseignements au 04-67-95-63-28

VILLENEUVE LES BEZIERS

18 novembre
Spectacle de variétés (NOVA) à 21h00
Espace des libertés
Renseignements au 04-67-39-47-80
auprès de Mme RUBIELLA

LIEURAN LES BEZIERS

Du 17 au 19 novembre
Fête locale (bal animations, forains)
organisée par le comité des fêtes
Renseignements au 04-67-36-10-35
auprès de M. SAYSSET

C de C des MONTS D'ORB

24 novembre à 20h30
Théâtre «Le cocu imaginaire» d'après Molière
par le collectif théâtre LILA et l'illustre
théâtre de Pézénas à la Tour sur Orb à la salle
polyvalente.

28 novembre à 17h00
Théâtre d'acteurs et de marionnettes «Victor
enfant sauvage» par la cie «Les voisins du
dessous» à Camplong école.
Réservation obligatoire pour ce spectacle
(5€ adultes - gratuit pour les enfants à partir
de 7 ans)
Renseignements au 04-67-23-78-03
auprès de D. CHAUARRIA

EN BREF

CONSEILS PRATIQUES

La délivrance d'une copie d'un document administratif est de principe

A la suite d'une décision implicite du directeur d'une école primaire refusant à un enseignant de cet établissement la communication des comptes rendus des maîtres, le Conseil d'Etat considère qu'en vertu de la loi du 17 juillet 1978, « lorsque le demandeur sollicite la délivrance d'une copie d'un document communicable et ne manifeste pas le refus de prendre en charge les frais qui y sont associés, l'administration, sous réserve de considérations liées à ses possibilités techniques, à la conservation des documents et au caractère abusif de la demande, est tenue de délivrer la copie demandée sans pouvoir se limiter à inviter l'intéressé, qui a le choix du mode d'accès au document en cause, à venir consulter ce document sur place ». Or, en l'espèce, aucune des réserves prévues par la loi n'est recevable pas plus que l'argument selon lequel la demande de communication s'inscrivait dans un contexte de relations difficiles entre l'intéressé et son supérieur hiérarchique.

AJDA du 02 octobre 2006, p 1805
CE 15 mai 2006, M. Daubigney, n° 278544.

Refus d'autorisation de lotir en raison de l'insuffisance des capacités de traitement de la station d'épuration

La Cour administrative d'appel de Bordeaux a donné raison à un maire qui avait refusé une autorisation de lotir car la capacité de la station d'épuration ne permettrait pas de traiter les eaux usées engendrées par le lotissement.

En l'espèce, le maire a pu produire un avis émis par le président du syndicat qui gère la station d'épuration indiquant que l'extension du lotissement allait au delà des possibilités de la station.

BREVES DES MAIRES n° 189
septembre 2006, (CAA Bordeaux,
09/03/2006, Ayguemorte-les-Graves)

JURISPRUDENCES

ADMINISTRATION

POLICE MUNICIPALE

Salle communale et nuisances sonores...

Mesures insuffisantes pour assurer la tranquillité des riverains, absence de moyens mobilisés pour faire respecter le règlement de fonctionnement de la salle : faute du maire engageant la responsabilité de la commune.

(...) Considérant (...) qu'aux termes de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales : La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques. Elle comprend notamment : ... 2° Le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique telles que les rixes et disputes accompagnées d'ameutement dans les rues, le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les attroupements, les bruits, y compris les bruits de voisinage, les rassemblements nocturnes qui troublent le repos des habitants et tous actes de nature à compromettre la tranquillité publique.

(Considérant) qu'il résulte de l'instruction (...) que les manifestations organisées dans la salle des fêtes communale située à une cinquantaine de mètres de la maison d'habitation de M. et Mme X ont, au cours de la période allant de 1997 à 2003, entraîné, à l'intérieur comme à l'extérieur de la salle et sur le parking attenante, construit après l'installation des appelants dans la commune de Fouilloy, des bruits

de nature, en raison de leur caractère excessif et du fait qu'ils se sont prolongés tard dans la nuit, à porter gravement atteinte à la tranquillité et au repos nocturne des intéressés.

(Considérant) que si la commune soutient qu'elle a édicté une réglementation sur l'usage de la salle et du parking et a mis en place un limiteur de son, il est constant, d'une part, que ladite réglementation ne comporte aucune mesure « l'interdiction limitant à des horaires précis l'utilisation de la salle, d'autre part, qu'aucun moyen en personnel ou en matériel n'a été mis en place pour assurer le respect de la réglementation portant notamment sur l'accès au parking à certaines heures ; qu'enfin, le limiteur de son, aménagement au domicile insuffisant, selon l'expert, pour assurer correctement l'insonorisation de la salle, peut être facilement détourné de son objet.

(Considérant) qu'ainsi, les mesures prises par le maire n'ont pas permis, sur la période de six ans incriminée, de réduire sensiblement les nuisances dont il s'agit et ont été, dans les circonstances de l'espèce, insuffisantes pour assurer la tranquillité des riverains de la salle communale, alors même que les troubles constatés ne concernaient, par an, que quelques samedis et dimanches que dès lors, le maire a commis une faute de nature à engager la responsabilité de la commune de Fouilloy sans qu'y fasse obstacle la circonstance, postérieure au présent litige, que la commune aurait cessé toute location de la salle

pour des manifestations privées à partir de l'année 2005 (...)

• Sur les préjudices

Considérant, en premier lieu, que les époux X ne font état d'aucun projet de vente prochain de leur maison d'habitation que, par suite, le préjudice futur invoqué par ceux-ci, consistant en la perte de valeur vénale de leur propriété, est, en tout état de cause, purement éventuel et ne saurait en l'état donner lieu à indemnisation ;

Considérant, en second lieu, qu'il sera fait, dans les circonstances de l'espèce, une juste appréciation des troubles subis par M. et Mme X dans leurs conditions d'existence du fait des nuisances sonores provoquées par la salle des fêtes communale et par le parking attenante en fixant le montant de leur réparation à la somme de 5 000 euros (...)

PARTENAIRES n° 91, septembre 2006 p 4 - CAA de Douai 02/03/06 n° 05DA00850

QUESTIONS - RÉPONSES

COMMUNES

Obligations des communes concernant les emplacements de stationnement réservés aux véhicules de transport de fonds

La loi n° 2000-646 du 10 juillet 2000 relative à la sécurité du dépôt et de la collecte de fonds par les entreprises privées permet aux maires de réserver des places de stationnement aux véhicules de transports de fonds et de laisser à ceux-ci des couloirs réservés à la circulation. L'article 1er de la loi susvisée a en effet modifié l'article L. 2213-3 du code général des collectivités territoriales qui est désormais rédigé ainsi qu'il suit : « Le maire peut, par arrêté motivé : 1° Instituer, à titre permanent ou provisoire, pour les véhicules affectés à un service public et pour les besoins exclusifs de ce service et dans le cadre de leurs missions, pour les véhicules de transport de fonds, de bijoux ou de métaux précieux, des stationnements réservés sur les voies publiques de l'agglomération ; 2° Réserver des emplacements sur ces mêmes voies pour faciliter la circulation et le stationnement des transports publics de voyageurs et des taxis ainsi que des véhicules de transport de fonds, de bijoux ou de métaux précieux, dans le cadre de leur mission (...) ». A titre d'illustration, le maire peut donc dorénavant (il ne s'agit pas d'une obligation) prévoir des places de stationnement protégées près des banques afin de limiter au maximum la durée des transferts, ou autoriser la circulation et le stationnement des véhicules de transport de fonds (qu'ils soient blindés ou banalisés) dans les couloirs et les emplacements réservés afin notamment de permettre les

manoeuvres autour des sas ou trappons prévus à l'article 3 du décret n° 2000-1234 du 18 décembre 2000. Il peut également réserver à ces véhicules des emplacements spécifiques au même titre que pour les véhicules de police ou de gendarmerie. S'agissant toutefois de l'application d'un pouvoir de police, il appartient aux maires d'apprécier, en fonction des circonstances locales, l'opportunité de faire usage de ces prérogatives. Cependant, dans l'hypothèse où un incident surviendrait (vol, agression, fusillade, etc.), notamment sur les sites répertoriés comme sensibles par les commissions départementales pour lesquels celles-ci auraient estimé nécessaire de prévoir le stationnement de véhicules de transport de fonds, la responsabilité administrative du maire et éventuellement de la commune pourrait être engagée dans la mesure où il serait établi que tous les moyens n'ont pas été mis en oeuvre pour parer à une telle éventualité. Il est en effet de jurisprudence constante que « le refus opposé par le maire de faire usage de ses pouvoirs de police est entaché d'illégalité dans le cas où, en raison de la gravité du péril résultant d'une situation particulièrement dangereuse pour le bon ordre, la sécurité ou la salubrité publiques, cette autorité, en n'ordonnant pas les mesures indispensables pour faire cesser ce péril grave, méconnaît ses obligations légales » (CE, 23 oct. 1959, Sieur Doublet). De même, la responsabilité pénale du maire ou de la commune serait-elle également susceptible d'être recherchée, sous les réserves exposées ci-après, sur le fondement des articles 223-1 et 223-2 du code pénal (délict de risques causés à autrui), 221-6 et 221-7 du code

pénal (délict d'homicide involontaire), 222-19 et 222-20 du code pénal (délict de blessures involontaires). L'article 121-3 du code pénal dispose qu'il n'y a point de crime ou délict sans intention de le commettre sauf, lorsque la loi le prévoit, en cas de faute d'imprudence, de négligence ou de manquement à une obligation de sécurité prévue par la loi ou les règlements, c'est-à-dire s'il est établi que l'auteur des faits n'a pas accompli les diligences normales compte tenu de la nature de ses missions, de ses fonctions, de ses compétences ainsi que du pouvoir et des moyens dont il disposait. Toute personne, et notamment le maire d'une commune, qui sans être la cause directe du dommage a permis ou contribué à créer la situation à l'origine de celui-ci ou qui n'a pas pris les mesures permettant de l'éviter est pénalement responsable s'il est établi qu'elle a délibérément violé une obligation particulière de sécurité ou de prudence ou commis une faute caractérisée (Crim. 11 juin 2003 et Crim. 2 déc. 2003). Toutefois, dans l'hypothèse où un véhicule non autorisé occuperait l'emplacement réservé par une commune alors que cet emplacement fait l'objet d'une information claire, la responsabilité précédemment évoquée pèserait sur le conducteur de ce véhicule. Ce principe ne doit cependant pas exonérer les communes de la mise en oeuvre de tous moyens tels que la verbalisation ou la mise en fourrière pour éviter les stationnements de véhicules non autorisés sur ces emplacements réservés.

Ministère de réponse : Intérieur
Publiée dans le JO Senat du
10/02/2005 page 396.

QUESTIONS - RÉPONSES

FINANCES

Les rapports communes - caisse des écoles ...

Les caisses des écoles, établissements locaux autonomes, peuvent disposer sous des conditions strictement définies, d'un compte de banque en commun avec la commune de rattachement ou lui verser des subventions d'équipement.

Créées par la loi du 10 avril 1867, les caisses des écoles ont été rendues obligatoires par l'article 17 de la loi du 28 mars 1882, qui dispose qu'une caisse des écoles est établie dans chaque commune. L'article 130 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 pour la cohésion sociale (codifié à l'article L. 212-10 du code de l'éducation) a renforcé les missions des caisses des écoles, avec notamment la possibilité de constituer des dispositifs de coopération éducative.

La jurisprudence du Conseil d'État (CE 24 mai 1963, Fédération nationale de conseils de parents d'élèves des écoles publiques) qualifie les caisses des écoles d'établissements publics locaux autonomes. Elles disposent donc de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elles sont administrées par un comité dont le président, ordonnateur des dépenses et des recettes, est le maire de la commune. Les dépenses et les recettes de la caisse des écoles sont retracées dans un budget propre, distinct de celui de la commune. L'aliénation du patrimoine de la caisse des écoles relève du comité, organe délibérant de la caisse, et non du conseil municipal. La gestion administrative et budgétaire

de la caisse des écoles est donc bien séparée de celle de la commune.

Une commune ne peut donc intégrer le budget de la caisse des écoles dans son propre budget et notamment utiliser à son profit leurs recettes tirées de la cession d'éléments d'actifs, sauf à mettre en oeuvre les dispositions de l'article L. 212-10 du code de l'éducation, relatives à la dissolution des caisses des écoles. Cette procédure qui suppose que la caisse des écoles n'ait procédé à aucune opération de dépenses ou de recettes pendant trois ans demeure toutefois difficile à mettre en oeuvre. Les dispositions de l'article R. 212-32 du code de l'éducation, qui prévoient que les comités des caisses des écoles dont les recettes de fonctionnement annuelles n'excèdent pas 15 000 euros peuvent décider que leurs opérations ne seront pas retracées dans un compte distinct et qu'elles feront l'objet d'une comptabilité annexée à celle de la commune de rattachement, ne permettent pas davantage de contourner cette interdiction. En effet, il s'agit uniquement, dans cette situation, de mettre en place un compte de banque en commun.

Cela étant, la réforme des règles budgétaires et comptables, initiée par l'ordonnance n° 2005-1027 du 26 août 2005 (relative à la simplification et à l'amélioration des règles budgétaires et comptables applicables aux collectivités territoriales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux qui leur sont rattachés) et les décrets d'application n° 2005-1661 et 2005-1662 du 27 décembre 2005, permet à compter de 2006 d'inscrire des subventions d'équipement en section d'investissement. Ces modifications, applicables aux caisses

des écoles, donnent la possibilité à ces dernières de verser des subventions à la commune, sous réserve toutefois que cette décision ait un lien avec l'objet de la caisse défini à l'article L. 212-10 du code de l'éducation (« ... faciliter la fréquentation de l'école par des aides aux élèves en fonction des ressources de leur famille. Les compétences de la caisse des écoles peuvent être étendues à des actions à caractère éducatif, culturel, social et sanitaire en faveur des enfants relevant de l'enseignement du premier et du second degré... »). Enfin, le groupe de travail, constitué au sein du comité des finances locales, chargé de réfléchir à la simplification du cadre budgétaire et comptable des communes et de leurs établissements n'a jamais envisagé la possibilité d'intégrer le budget de la caisse des écoles au sein de celui de la commune(...)

PARTENAIRES n° 87 avril 2006, p 4 - JO AN 28/03/06 QE n° 60616

TEXTES OFFICIELS

ENVIRONNEMENT

Décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

LE MONITEUR du 22/09/2006, p12
MINISTERE DE LA SANTE ET DES
SOLIDARITES, JO du 01/09/06 - NOR :
SANP0622709D

Arrêté du 01/08/06 relatif au taux de la redevance d'archéologie préventive.

LE MONITEUR du 22/09/06, p 13
MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA
COMMUNICATION, JO du 06/09/06
- NOR : MCCL0600610A

ADMINISTRATION

Circulaire du 03/08/06 relative à la mise en oeuvre des prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens de voyage.

LE MONITEUR du 29/09/06, p 4
MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE,
MINISTERE DE L'EMPLOI, DE LA
COHESION SOCIALE ET DU LOGEMENT
n° NOR/INT/D/06/00074/C

Circulaire du 12/09/2006 relative à la compensation financière pour 2006 au titre de l'établissement de la mise en oeuvre des documents d'urbanisme.

LE MONITEUR du 29/09/06 MINISTERE
DELEGUE AUX C.T n° NOR/MCT/
B/06/00069/C

Circulaire du 12/09/06 relative à la compensation par l'Etat pour 2006 des accroissements de charges liées à la délivrance des autorisations d'utilisation des sols.

LE MONITEUR du 29/09/06, p 2
MINISTERE DELEGUE AUX C.T - NOR/
MCT/B/06/00068/C

Décret n° 2006-1212 du 03/10/06 fixant pour l'année 2006 le taux de concours prévu par l'article R. 1614-59 du C.G.C.T relatif au concours particulier créé au sein de la dotation générale de décentralisation au titre des ports maritimes départementaux de commerce et de pêche.

JO du 06/10/06, p 14720

Décret n° 2006-1247 du 11/10/06 portant réforme des concours particuliers de la dotation générale de décentralisation pour les bibliothèques municipales et les bibliothèques départementales de prêt modifiant le C.G.C.T (partie Réglementaire).

JO du 13/10/06 p 15220

LOGEMENT

Instruction fiscale n° 5-D-3-06 relative aux revenus fonciers : déduction fiscale spécifique en faveur des logements vacants remis en location (application de l'article 46 de la loi ENL)

LE MONITEUR du 13/10/06, p 10
DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
BOI n° 161 du 02/10/06 - NOR BUD F 06
20469J

CODE ELECTORAL

Arrêté du 16 octobre 2006 pris en application des articles R. 5 et R. 60 du code électoral.

JO du 21/10/06, p 15635

PERSONNES HANDICAPES

Décret n° 2006-1287 du 20 octobre 2006 relatif à l'exercice du droit de vote par les personnes handicapées.

JO du 21/10/06, p 15634

Directeur de la publication :

M. Jacques MUSCAT

Rédaction :

**MM. Didier ABBAL,
Philippe BONNAUD,
Nicolas SENES.**

Conception-réalisation :

Mlle Zohra MOKRANI

Edition :

CFMEL

**Maison des Élus - Mas d'Alco
1977, avenue des Moulins
34080 MONTPELLIER cedex**

Tél. 04 67 67 60 06

Fax. 04 67 67 75 16

Mail. cfmel@cfmel.fr

www.cfmel.fr