

<https://ressources.anap.fr/immobilier/publication/1005-dynamisation-des-actifs-immobiliers-des-etablissements-sanitaires-et-medico-sociaux-tome-3-fiches-juridiques-et-techniques>

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 3 : Fiches juridiques et techniques

Sommaire

1. Compétences des instances e...
2. Procédure de cession d'un b...
3. Mécanismes de vente par ant...
4. Possibilités de valorisatio...
5. Possibilités de valorisatio...
6. Distinction domaine public...
 - 6.1. Le domaine public hospita...
 - 6.3. Le domaine privé des étab...
 - 6.4. Comment un bien peut-il p...
7. La consultation du service...
8. Révision des conditions et...
9. Procédure de désaffectation...
10. Titre de propriété des bie...
11. L'urbanisme et la valorisa...
 - 11.1. La règle d'urbanisme app...
 - 11.2. Les incidences du droit...
 - 11.3. Les incidences du droit...
 - 11.4. Les incidences du droit...
12. Cession d'un bien immobili...
 - 12.1. Démarches préparatoires
 - 12.2. Conclusion de la cession...
 - 12.3. Paiement par l'acquéreur**
 - 12.4. Fiscalité liée à la cess...
13. Incidences des monuments h...

↪ 12. Cession d'un bien immobilier, procédures et dispositions fiscales

↪ 12.3. Paiement par l'acquéreur

LE VERSEMENT D'UN DÉPÔT DE GARANTIE PAR L'ACQUÉREUR

Une indemnité d'immobilisation (ou dépôt de garantie) peut être versée par l'acquéreur lors de l'avant contrat. En raison de l'immobilisation du bien, l'établissement hospitalier pourra demander qu'un tel dispositif soit mis en place pour se prémunir contre une éventuelle rétractation de l'acquéreur.

Son montant est librement fixé par les parties, et il est d'usage qu'il représente un montant de 10 % du prix de la vente. Il est à noter que cette somme sera nécessairement versée entre les mains du notaire et qu'elle ne sera pas encaissée par l'établissement hospitalier.

LES MODES DE PAIEMENT DU PRIX PAR L'ACQUÉREUR

Le paiement du prix par l'acquéreur à l'établissement hospitalier peut s'effectuer selon les deux principales modalités suivantes :

- Paiement au comptant, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte de vente ;
- Paiement à terme :

Tout ou partie du paiement peut être stipulé payable à terme, c'est-à-dire dans un certain délai. Dans cette configuration, il sera nécessaire de préciser par convention les conditions du paiement à terme :

- la date de paiement du solde du prix (date unique ou échelonnement) ;
- les éventuels intérêts produits par les sommes à payer (la date à partir de laquelle ils courent, le taux...);
- la solidarité des acquéreurs en cas d'achat par plusieurs personnes d'un même bien ;
- les garanties du vendeur : le privilège de vendeur garantit le paiement de ce qui est dû sur le prix. Il s'agit d'une inscription sur la totalité du bien vendu qui fait l'objet d'une inscription à la conservation des hypothèques dans les 2 mois de la signature de l'acte de vente.

Les délais d'encaissement du prix dans cette configuration peuvent être importants (ex. : paiement du solde après obtention d'un permis de construire) et ne doivent surtout pas être négligés.

Les établissements hospitaliers en recherche de foncier pour la construction de nouveaux hôpitaux et négociant avec des collectivités locales pourront utilement étudier les possibilités de dation en paiement. Dans ce cas de figure, l'établissement hospitalier se fait payer tout ou partie du prix en l'échange d'un terrain (ou de toute autre chose susceptible de constituer une contrepartie intéressante pour l'établissement hospitalier).

Ressources associées

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 4 : Retour d'expériences sur la cession de sites complexes

MODÈLE DE DOCUMENT, KIT DE PRODUCTIONS, EXEMPLE ISSUS D'ES ET D'ESMS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux : boîte à outils

APPORT EN CONNAISSANCE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 1 : Principes généraux

RETOUR D'EXPÉRIENCE, TÉMOIGNAGE, MÉTHODE, KIT DE PRODUCTIONS

Dynamisation des actifs immobiliers des établissements sanitaires et médico-sociaux - Tome 2 : Mener une étude de reconversion

Date de parution : 08/02/2018

Télécharger la production