

## **AMF83**

---

**De :** "AMF83" <maires.var@wanadoo.fr>  
**À :**  
**Envoyé :** mardi 24 février 2015 11:07  
**Joindre :** acte administratif d'acquisition d'un bien.pdf  
**Objet :** modèle d'acte d'acquisition en la forme administrative

Madame,

Comme suite à votre demande, vous trouverez en pièce jointe un modèle d'acte d'acquisition en la forme administrative.

En espérant avoir répondu à votre demande, je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement,

Julie PONS, Juriste  
ASSOCIATION DES MAIRES DU VAR  
Conseil Général du Var  
Rond-Point du 4 décembre 1974  
83007 DRAGUIGNAN CEDEX  
TEL 04 98 10 52 30 - FAX 04 98 10 52 39  
MAIL [maires.var@wanadoo.fr](mailto:maires.var@wanadoo.fr)  
SITE [amf83.fr](http://amf83.fr)

## 7. - Acte d'acquisition en la forme administrative

### Texte applicable

- Code général des collectivités territoriales, articles L. 1311-13, L. 1311-14, L. 2122-21 et L. 2241-4.

### Observations

1° Lorsque la délibération est devenue exécutoire, il appartient au maire de passer l'acte, dans les conditions exactes qu'elle prévoit, avec le vendeur (*CGCT, art. L. 2122-21*). Le maire est, en vertu de l'article L. 2122-21 du Code général des collectivités territoriales, l'autorité compétente pour signer l'acte d'achat. Il peut cependant donner délégation à un autre élu pour la signature de l'acte (*CGCT, art. L. 2122-18*). L'acte dressé par le maire fait foi jusqu'à inscription de faux et a, par conséquent, une force probante offrant la même garantie que les actes notariés et que les maires sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au bureau des hypothèques, que les actes concernant les droits réels immobiliers, ainsi que les baux passés en la forme administrative par les communes.

Si le maire établit l'acte en la forme administrative, il devra énumérer avec précision les clauses et conditions déterminées dans les délibérations du conseil municipal dont il ne fait qu'assurer l'exécution. L'acte doit contenir toutes les indications prévues aux articles 5, 6 et 7 du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière modifié (*D. n° 55-22 : Journal Officiel 7 Janvier 1955 et D. n° 98-516, 23 juin 1998 : Journal Officiel 25 Juin 1998*). Ces renseignements comportent notamment les nom, prénoms dans l'ordre d'état civil, domicile, date et lieu de naissance et profession du vendeur, ainsi que le nom de son conjoint ou les mentions identifiant la personne morale avec laquelle la commune traite.

L'acte doit mentionner la nature de l'immeuble, sa situation, sa contenance, sa désignation cadastrale, et en outre, dans les communes où le cadastre n'est pas rénové, les noms des propriétaires voisins lorsque cette indication est indispensable pour l'identification dudit immeuble (*V. FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, Fasc. 104, Acquisitions*). Il doit indiquer l'origine de la propriété et constater la remise des titres au maire.

La loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 (*Journal Officiel 13 Mai 2009*) de simplification et de clarification du droit a introduit une nouvelle disposition prévoyant que lorsqu'il est fait application de cette procédure de réception et d'authentification des actes, la collectivité territoriale partie à l'acte est représentée, lors de la signature de l'acte, par un adjoint ou un vice-président dans l'ordre de leur nomination.

En effet, dans les faits, lorsque l'assemblée délibérante d'une collectivité décide de recourir à la passation d'un acte en la forme administrative plutôt qu'à un acte notarié, le plus souvent elle désigne, par délibération, un adjoint ou un vice-président pour signer cet acte en même temps que le cocontractant et en présence de l'autorité administrative habilitée à procéder à l'authentification. Le but de cette nouvelle disposition est ainsi de garantir la neutralité de l'autorité procédant à l'authentification de l'acte et de sécuriser le dispositif juridique.

2° Lorsque la conclusion du contrat est de nature à soulever des problèmes de droit civil présentant des difficultés particulières ou lorsque surgissent des obstacles pour déterminer les origines de propriété, il est préférable de s'adresser à un notaire. En effet, dans cette hypothèse, le notaire protège l'acheteur y compris public, en veillant au respect de certaines législations protectrices des acheteurs (plomb, amiante, termites, installations intérieures de gaz et d'électricité, risques naturels et technologiques, diagnostic de performance énergétique...). Les différentes vérifications ainsi que les certificats subséquents sont à la charge du vendeur.

Dans ce cas, il y a intérêt à consulter dès le début des pourparlers cet officier ministériel qui pourra conseiller utilement la commune et procéder aux formalités exigées par le Code civil.

Même si la commune peut être dispensée dans certains cas des frais d'enregistrement et de publicité foncière, les frais de notaire sont à sa charge (*C. civ., art. 1593*).

Les décisions du maire concernant la passation des contrats d'**acquisitions**, et notamment la décision de recourir ou non à un notaire, sont des actes administratifs détachables de ces contrats et peuvent faire l'objet de recours pour excès de pouvoir devant les tribunaux administratifs, même si le contrat est un contrat de droit privé relevant des tribunaux judiciaires. L'affichage à la mairie d'un extrait du contrat contenant des renseignements suffisamment précis sur les parties et sur le bien acquis fait courir le délai de ce recours contentieux contre ces décisions du maire. Toutefois, le notaire rédacteur ne peut être ni le maire de la commune concernée, ni même un adjoint au maire ou un conseiller municipal si les fonctions qu'il exerce dans la commune lui confèrent un rôle d'administration ou de surveillance des opérations envisagées.

3° Les communes, sont autorisées à acquérir, moyennant le paiement d'une rente viagère, les immeubles qui leur sont nécessaires pour des opérations de restauration immobilière, d'aménagement ou d'équipement. Dans l'hypothèse où le vendeur et son conjoint occupent tout ou partie de l'immeuble cédé, le contrat devra comporter une réserve précisant leur droit d'habiter tout ou partie dudit immeuble leur vie durant (*CGCT, art. L. 2241-4*).

## **Renvoi**

Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 104, **Acquisitions**.

## **Première partie**

L'an ....., le ....., M. ....(nom et prénoms) maire de la commune de ..... agissant en vertu de l'article L. 1311-13 (ou : L. 1311-14 dans des départements d'Alsace et de Moselle) du Code général des collectivités territoriales,

A reçu le présent acte contenant :

### **Vente**

Ont comparu par devant nous :

Vendeur

M. (ou : Mme ou : Mlle) .....(nom, prénoms dans l'ordre de l'état civil, date et lieu de naissance, situation familiale, profession).....(S'il y a plusieurs vendeurs, porter à la fin de l'énumération la formule : "agissant solidairement").

Portant dans cet acte la dénomination de "vendeur" ou d'"ancien propriétaire",

Acquéreur

La commune de .....(Département).....

Ayant son siège en la mairie de .....

Représentée par M. ....(nom, prénoms et fonction : 1er adjoint au maire...) agissant au nom et pour le compte de ladite commune,

Portant dans cet acte la dénomination de "nouveau propriétaire" ou celle d'"acquéreur", qui accepte.

### **Observations préliminaires – solidarité – indivisibilité**

II est précisé :

a) que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs d'une part, ou si elle intervient entre plusieurs acquéreurs d'autre part, les covendeurs et les coacquéreurs agiront solidairement

entre eux, conformément à l'article 1200 du Code civil, tant pour l'exercice des droits qui sont respectivement les leurs que pour l'exécution des obligations leur incombant à chacun.

Par abréviation, ils seront appelés "LE VENDEUR" et "L'ACQUÉREUR".

Il en sera de même si "LE VENDEUR", "L'ACQUÉREUR" ou "L'INTERVENANT" sont des femmes ou une société ou s'ils sont représentés en tout ou en partie par des mandataires ;

b) que le terme "BIEN VENDU" employé au cours du présent acte s'applique à l'ensemble des biens vendus quels qu'en soient la nature et le nombre.

### **Capacité – présence – représentation**

Pour le ou les vendeurs : Il convient dans ce paragraphe de vérifier si les vendeurs sont "capables" au sens juridique du terme et dans ce cas d'en faire mention. Si l'un d'entre eux représente les autres vendeurs, il est indispensable de mentionner en détail les pouvoirs qui ont été consentis au "représentant" aux termes des procurations sous seing privé. L'original de ces procurations doit être annexé à l'acte.

Pour l'acquéreur : La commune de ..... est représentée par M. ....(nom et prénoms), maire de la commune demeurant à ..... en vertu de la délibération du conseil municipal plus haut visée, reçue par l'autorité chargée du contrôle de légalité le ..... et dont l'original est annexé au présent acte.

### **Déclaration de capacité**

Le VENDEUR déclare :

- Il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre sa capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition du bien présentement vendu.
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire ou cessation de paiement.
- Les parties déclarent avoir leur pleine capacité civile et réitérer comme étant exactes les énonciations faites en tête des présentes au paragraphe "Identification des parties" exception faite de ce qui a été énoncé au paragraphe "Présence-représentation".

### **Vente**

Par les présentes, "LE VENDEUR" en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière,

VEND à :

"L'ACQUÉREUR" qui accepte,

Le droit de propriété dont il est titulaire sur le "BIEN VENDU" ci-après désigné.

### **Désignation**

Sur la commune de .....(Département ).....

Une parcelle de terre sise dans ladite commune.

Figurant au cadastre de la manière suivante : .....(indiquer la mention du cadastre et la superficie de la parcelle).

Telle que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

### **Nature et quotité vendues**

Cette vente porte sur la totalité en pleine propriété de ce bien .....(si cette propriété appartient en indivis aux vendeurs, il convient de noter tous les propriétaires en indiquant la proportion du bien détenue par chacun d'eux ainsi que le ou les titulaires d'usufruit).

### **Références de publication**

*Indiquer ici :*

– La dernière attestation de propriété délivrée par ..... et publiée à .....(bureau des hypothèques) le ....., sous le n° .....

– La dernière **acquisition** suivant acte reçu par ..... le ..... et transmise au bureau des hypothèques de ....., le ....., sous le n° .....

### **Charges et conditions**

Éventuellement indiquer : les charges et conditions générales du présent acte seront indiquées en seconde partie.

### **Propriété – jouissance**

Le transfert de propriété aura lieu ce jour et le transfert de jouissance aura lieu également ce jour par la prise de possession réelle, ce bien étant libre de toute occupation ou de toute location.

### **Prix**

Cette vente est consentie moyennant le prix de .....(en toutes lettres) euros (soit – en chiffres – ..... euros).

Que la commune de ..... s'oblige à payer aussitôt après l'accomplissement de la formalité de publication du présent contrat. Ce paiement sera effectué par le comptable communal, conformément à la réglementation en vigueur entre les mains du vendeur, ce règlement libérera entièrement et définitivement la commune envers le vendeur.

### **Renonciation à privilège**

Le vendeur déclare renoncer formellement à tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire contre la commune dès lors que les conditions de paiement ci-dessus visées sont respectées.

### **Avis des services fiscaux du département**

#### **CHOISIR selon le cas**

**1 . –**

Le prix de la vente n'excède pas l'évaluation faite par le service des domaines en date du .....

**2 . –**

Le prix de la vente excède l'évaluation faite par le service des domaines en date ..... mais la commune de ..... a décidé l'**acquisition** à un prix supérieur par une délibération motivée du conseil municipal en date du ..... certifiée exécutoire par le maire de la commune.

### **POURSUIVRE *ensuite***

L'évaluation du bien faite par les services ainsi que le visa du directeur des finances publiques sont annexés au présent acte.

### **Publicité foncière**

Une copie du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques de ..... par les soins et aux frais de .....(acquéreur).

Si lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il existe ou survient des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements quelconques grevant le BIEN VENDU, du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui sera faite au domicile ci-après élu, de l'état révélant lesdites inscriptions, transcriptions, publications ou autres.

### **Pouvoirs**

Pour l'accomplissement des formalités foncières, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à M. ....(nom, prénoms du maire) à l'effet de dresser et signer tout acte complémentaire, rectificatif ou modificatif des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et ceux de l'état civil.

### **Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu :

Dans les demeures ou sièges respectifs des parties.

Pour la correspondance et le renvoi des pièces, à la mairie de la commune (service .....).

### **Déclarations fiscales**

Les présentes sont dispensées des droits d'enregistrement en vertu de l'article 1042 du Code général des impôts. (Attention toutefois aux nouvelles règles applicables en matière de TVA aux opérations immobilières issues de la loi de finances rectificative n° 2010-237 pour 2010).

### **Impositions des plus-values immobilières**

Chaque VENDEUR déclare sous sa responsabilité :

Qu'il a son domicile réel à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'il dépend pour sa déclaration de revenus du service des impôts savoir : .....(Indiquer ici les adresses des centres des impôts concernés).

Que le bien vendu lui appartient par .....(succession, **acquisition**, legs etc.) ainsi qu'il sera plus amplement dit en l'ORIGINE. Et que la propriété dont est issu ce bien a été (pour succession ou legs) évaluée à ..... dans l'attestation de propriété dressée, (par **acquisition**) fixée à ..... dans l'acte passé le ..... par ..... à .....

Le vendeur s'engage à faire toutes déclarations et à produire toutes pièces justificatives auprès de l'administration fiscale compétente.

## **Seconde partie**

Il convient d'énumérer ici, le cas échéant, toutes les conditions particulières de la vente. Ces conditions devant être exactement conformes à la délibération du conseil municipal décidant l'**acquisition**.

À titre d'exemple, on peut proposer le modèle suivant, notamment dans l'hypothèse où le vendeur souhaiterait prendre certaines garanties, à savoir :

### **Charges et conditions**

#### **1) Conditions générales**

##### **a) État – Mitoyenneté – Désignation – Contenance**

L'acquéreur prendra l'immeuble, objet des présentes, dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours, ni répétition contre le vendeur, ni prétendre à aucune indemnisation, ni diminution des sommes dues pour le cédant, pour quelle que cause que ce soit et notamment en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations et de tous mouvements et éboulements qui en résulteraient, de mitoyennetés, communautés, passages, vices cachés ou d'alignement, comme aussi pour erreur dans la désignation.

Observation étant toutefois faite que la contenance dudit immeuble, objet de la présente mutation, est stipulée exacte.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le sous-sol ne recèle pas de galeries souterraines et qu'il n'est pas affecté par la présence de polluants organiques ou minéraux.

##### **b) Servitudes**

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever ledit immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter, en retour, de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers, non prescrits ou de la loi.

À cet égard, le vendeur déclare que l'immeuble vendu est libre et affranchi de toutes servitudes et que personnellement il n'a créé ni laissé aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des énonciations des présentes, et (éventuellement : vérifier) celles figurant dans l'acte du ..... ci-après littéralement rapportées "....." (retranscrire les servitudes figurant éventuellement dans l'acte de propriété du vendeur).

##### **c) Impôts et taxes**

L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels l'immeuble (ou : le terrain) présentement vendu peut et pourra être assujéti.

La taxe d'habitation de l'année en cours au moment de la vente incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au 1er janvier.

L'acquéreur remboursera au vendeur le prorata calculé sur la période devant courir du jour du transfert de propriété de l'immeuble jusqu'au 31 décembre de l'année en cours au moment de la vente, de la taxe foncière et ordures ménagères établies au nom du vendeur.

#### **d) Frais – Droits**

L'acquéreur paiera tous les frais et droits afférents aux présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

La commune de ..... fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes les polices d'assurance pouvant concerner l'immeuble cédé.

## **2) Conditions particulières**

### **CHOISIR *selon le cas***

#### **1 . –**

Le vendeur déclare que :

- le bien vendu n'est pas actuellement l'objet d'une procédure d'expropriation ;
- le bien vendu est libre de tout privilège immobilier spécial, de toute hypothèque conventionnelle, légale, judiciaire et de toute autre restriction au droit de propriété. Il s'engage à faire radier à ses frais et avant le paiement du prix de vente, les inscriptions de tous privilèges, hypothèques et autres droits réels éventuellement inscrits.

#### **2 . –**

Le vendeur déclare que l'immeuble est grevé de l'inscription hypothécaire suivante : hypothèque d'un montant de ..... prise pour sûreté d'un prêt d'un montant de ..... consenti par la banque ..... en vertu d'un acte reçu par Me ..... notaire à ....., le ..... inscription ayant été prise au bureau des hypothèques de ..... sous le n° ..... Le vendeur s'engage à en rapporter mainlevée dans les plus brefs délais et à en justifier par la production du certificat de radiation (contacter un notaire dans ce cas pour établir la mainlevée).

### **POURSUIVRE *ensuite***

## **Urbanisme**



Les parties dispensent expressément le rédacteur du présent acte de faire ici mention des renseignements d'urbanisme concernant le bien susmentionné, déclarant en avoir pris connaissance par elles-mêmes et déchargeant le rédacteur de l'acte soussigné de toute responsabilité à cet égard.

### **Droit de préemption urbain**

La présente vente échappe au droit de préemption urbain institué par les articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme (ou : entre dans le champ d'application du droit de préemption urbain institué par les articles L. 211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme au bénéfice de la commune de .....). Par courrier en date du ....., la commune de ..... a déclaré renoncer à exercer son droit de préemption urbain.

### **Constat amiante**

En application des articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique qui imposent qu'un constat amiante mentionnant la présence ou le cas échéant l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante soit annexé à tout contrat réalisant ou constatant la vente de tous les immeubles bâtis, y compris les maisons individuelles, dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

À défaut, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante.

Ce constat est établi par ..... en date du ....., annexé au présent acte.

### **Lutte contre le saturnisme**

Le bien immobilier, objet des présentes, est situé dans une zone d'exposition au plomb, telle que définie par l'arrêté préfectoral de Monsieur le préfet de ..... en date du .....

Un état des risques d'accessibilité au plomb établi par la société ..... en date du ..... est annexé au présent acte.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ce document.

### **Lutte contre les termites**

Le vendeur déclare qu'à ce jour l'immeuble, objet des présentes, n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans ledit immeuble (ou : est situé dans une zone contaminée par les termites [délimitée par arrêté préfectoral en date du ..... en application de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation]). Un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment a été établi par ..... en date du ..... et est annexé aux présentes. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de ce document.

### **Risques naturels et technologiques**

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et de l'arrêté préfectoral de Monsieur le préfet de ..... en date du ....., le vendeur informe l'acquéreur que l'immeuble, objet des présentes :

- Est (ou : n'est pas) situé dans une zone couverte par un plan de prévention de risques naturels prévisibles ;
- Est (ou : n'est pas) situé dans une zone couverte par un plan de prévention de risques technologiques ;
- Est (ou : n'est pas) situé en zone de sismicité.

La fiche d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et la liste des arrêtés de catastrophe naturelle pour la commune de ..... sont annexées aux présentes.

### **Diagnostics techniques**

Le cas échéant doivent être joints :

- le diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz (si l'installation date de plus de 15 ans)(CCH, art. L. 134-6) ;
- le diagnostic de performance énergétique (CCH, art. L. 134-1) ;
- le diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité (si l'installation date de plus de 15 ans)(CCH, art. L. 134-7) ;
- le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif (lorsque l'immeuble n'est pas raccordé au réseau public de collecte des eaux usées).

### **Origine de propriété**

.....

*Indiquer ici l'origine de propriété en remontant au minimum 30 ans en arrière.*

### **Titres**

Le vendeur s'engage à remettre à la commune dès la signature du présent acte, le (ou : les) titre(s) de propriété du bien vendu conformément à l'article 1605 du Code civil (ou : ne sera pas tenu de remettre les anciens titres de propriété, mais l'acquéreur sera subrogé dans tous ses droits pour faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien).

### **Dépôt de la minute**

La minute des présentes sera déposée aux archives de la commune de ..... dont le siège est situé à la mairie de .....(adresse).

### **Dont acte**

Le présent acte établi sur ..... pages en trois exemplaires originaux.

Le présent acte comporte ..... pages numérotées de ..... à ..... comprenant :

..... mots rayés nuls

..... chiffres rayés nuls

..... lignes rayées nulles

..... barres tirées dans les blancs

Approuvés par les comparants.

Les jour, mois et an susdits

En la mairie de .....

Et, après lecture faite, le vendeur a signé avec nous, maire de la commune.

Le maire

*(Signature),*

Le vendeur

*(Signature),*

L'adjoint au maire