

4 – Cession par voie de location vente (hors M4)

Quels textes de référence ?

Instruction M14

Tome 1 – annexe 42

Tome 2 – titre 3 – chapitre 3 – paragraphe 1.2.1.3 « modalités particulières d'acquisition »

Instruction M52

Tome 1 – annexe 32

Tome 2 – titre 3 – chapitre 3 – paragraphe 1.2.1.3 « modalités particulières d'acquisition »

Instruction M71

Tome 1 – annexe 32

Tome 2 – titre 3 – chapitre 3 – paragraphe 1.2.1.3 « modalités particulières d'acquisition »

Article D 1617-19 du CGCT

De quoi parle-t-on ?

La location-vente est une convention consistant à prévoir qu'à l'expiration d'un contrat de louage de chose, la propriété du bien sera transférée au locataire. L'exécution du contrat comprend deux phases :

↳ La phase de location = le bien reste propriété de la collectivité.

La collectivité « cédante » percevra selon le contrat soit des loyers soit une fraction de prix de vente.

À l'échéance fixée, la part correspondant au paiement fractionné s'imputera sur le prix de cession ou, en cas de résiliation, sera reversée au locataire.

↳ La phase de vente = la propriété du bien est transférée : le bien sort de l'actif de la collectivité.

3 mois avant le terme prévu pour la levée d'option, le vendeur doit, par lettre recommandée avec AR, mettre l'« acheteur » en demeure d'exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquiescer le bien (textes ?).

Il faut se référer aux modalités contractuelles régissant les rapports entre les parties ;

location vente et crédit bail

Certains contrats dénommés " crédit-bail " s'assimilent dans leur condition d'exécution à des contrats de location-vente. Il y a lieu de les traiter budgétairement et comptablement comme ces derniers.

Les collectivités locales ne sont pas habilitées en principe, à consentir des locations d'immeubles sous forme de crédit-bail à titre habituel. Elles peuvent néanmoins recourir à la location-vente pour les biens de leur domaine privé, sous réserve du respect des dispositions de la loi n° 8 problème références

Comment justifier l'opération ?

➤ Première phase : délivrance du bien et location

Selon les dispositions contractuelles, la collectivité perçoit un loyer ou redevance ou une fraction du prix de cession. Les pièces justificatives des titres de recettes seront, le contrat et les décomptes.

➤ Seconde phase : vente et transfert de propriété – levée d'option.

Les pièces justificatives jointes au titre de recette relatif à la vente seront, outre le contrat de location-vente, les documents prévus contractuellement et les pièces justificatives habituelles exigées en cas de vente (voir décret des PJ du 25 mars 2077 - rubrique 51)

Documents mis à jour chez l'ordonnateur :

➤ Inventaire comptable et inventaire physique,

Documents mis à jour chez le comptable :

➤ Etat de l'actif.

↳ Veiller à la mise à jour du module inventaire hélios

Comment les prendre en compte comptablement ?

☞ Ordonnateur

➤ Première phase : location

Il doit :

- ☐ Emettre les titres de recettes accompagnés des pièces justificatives prévues (voir rubrique « comment justifier l'opération ? ») sur le compte 752 « revenus des immeubles » ou /et sur le compte 1676 « dettes envers locataires acquéreurs » pour la partie correspondant au paiement fractionné.

L'opération relative à la levée d'option est une opération réelle : il y a émission d'un mandat et d'un titre

Au budget : donne lieu à prévisions budgétaires uniquement le chapitre 024 – prix de cession. Les articles 192, 675, 676, 775 et 776 ne donnent pas lieu à prévisions budgétaires.

En prévision :

Budget
Chapitre 024

En exécution :

SF	TITRES	
	articles	chapitres
	75	

☞ Comptable

➤ Première phase : location

Le comptable passe au vu des titres les opérations suivantes :

Débit	Crédit
414	752
414	1676

☞ Ordonnateur

Seconde phase : la vente – levée d'option -

Constatation de la sortie de bien

- ☐ L'ordonnateur émet les titres et mandats comme pour le cas d'une cession ordinaire à titre onéreux. Les pièces justificatives sont décrites à la rubrique « comment justifier l'opération ? ».

Spécificité : la fraction du prix de vente comptabilisée au compte 1676 s'imputera sur le prix de cession comptabilisé au compte 775 : opération réelle.

- ☐ L'ordonnateur constate la sortie du bien dans son inventaire physique et comptable.

☞ Comptable

Seconde phase : la vente

- ☐ A la réception des titres et mandats accompagnés des pièces justificatives, le comptable passe les opérations :

Constatation du produit de cession

Débit	Crédit
1676 (part du paiement fractionné)	775
462	

Constatation de la sortie de bien pour sa valeur nette comptable

Débit	Crédit
675	21X

Constatation de la plus ou moins value et transfert en section d'investissement au compte 192

Débit	Crédit
192	776 (si MV)
676 (si PV)	192

↪ **Vérifier que la totalité des opérations soient passées au cours du même exercice**

↪ **Vérifier l'égalité $675 + 676 = 775 + 776$**

□ Le comptable constate la sortie de bien de l'état de l'actif.

↪ *Veiller à la mise à jour du module inventaire hélios*

Comme pour toute cession d'immobilisation, s'il s'agit d'une immobilisation amortissable, avant de constater les opérations de cession, il faut reprendre les amortissements :

Débit	Crédit
28X	21X

Cession par voie de location vente : Illustration

Hypothèse :

➤ Valeur nette comptable du bien : 800

Cette opération comporte deux phases :

- La phase de location – le loyer est de 100 dont 60 correspondent au paiement fractionné du prix du bien.
- La vente – en fin de période le prix de vente du bien a été fixé a 1000 dont 600 correspondent au paiement fractionné du bien.

➤ La location

☞ Ordonnateur

Opération réelle → Prévisions budgétaires : crédits au chapitre 75 et 16

	Dépenses		Recettes	
SI			16	60
SF			75	40

➔ Emission d'un titre sur le compte 752 (loyer) et le compte 1676 (pour la partie correspondant au paiement fractionné)

☞ Comptable

Libellé	Débit	Crédit (titre)	Montant
A la réception du titre	414	1676	60
A la réception du titre	414	752	40

➤ Levée d'option : la vente

☞ Ordonnateur

Prévisions budgétaires :

	Dépenses		Recettes	
SI	040	600	024	1000
SF				

024 – chapitre budgétaire sans exécution : inscription du prix de cession. = 1000

➔ Emissions de mandats et titres :

- Mandat au compte 675 (chapitre 042) : 800
- Titre au compte 775 (chapitre 77) : 1000
- Mandat au compte 676 (chapitre 042) : 200
- Titre au compte 192 (chapitre 041) : 200
- Mandat au compte 1676 (chapitre 16) : 600
- Titre au compte 21XX (chapitre 040) : 800

☞ Comptable

Libellé	Débit (mandat)	Crédit (titre)	Montant
Constatation du produit de cession	1676 462	775	600 400
Constatation de la sortie du bien	675	21X	800
Constatation de la PV	676	192	200