

18 – Acquisition d'un bien par la collectivité bénéficiaire d'une mise à disposition à la suite de la désaffectation de ce bien

Quels textes de référence ?

Instruction M14 :

Tome 1 – Chapitre 2 – fonctionnement des comptes
Tome 2 - Titre 3 – chapitre 3 – Paragraphe 1.3
Tome 1 annexes 26 et 27

Instruction M 52 :

Tome 1 – Titre 1 – Chapitre 2 – fonctionnement des comptes
Tome 2 – Titre 3 – Chapitre 3 – Paragraphe 1.3.1
Tome 1 annexes 24 et 25

Instruction M71 :

Tome 1 – Titre 1 – Chapitre 2 – fonctionnement des comptes
Tome 2 – Titre 3 – Chapitre 3 – Paragraphe 1.3.1
Tome 1 – Annexe 20 et 21

CGCT : Article L 1321 – 3 al. 2 et suivants

Article D 1617-19 du CGCT

De quoi parle-t-on ?

La loi prévoit que le transfert d'une compétence à un EPCI ou à un syndicat entraîne de plein droit la mise à disposition à la collectivité exerçant la compétence des biens meubles et immeubles utilisés à la date du transfert. La mise à disposition a lieu à titre gratuit.

Cette mise à disposition est constatée dans un procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants des deux collectivités.

Les biens mis ainsi à disposition peuvent pour différentes raisons être amenés à réintégrer le patrimoine de la collectivité remettante. Parallélisme des formes, le retour des biens est constaté par un procès verbal établi contradictoirement en les représentants des deux collectivités. Ce document règle les rapports entre les parties.

Le CGCT prévoit (article L 1321-3 al.2 et suivants) que : « *Le bénéficiaire de la mise à disposition peut, sur sa demande, devenir propriétaire des biens désaffectés, lorsque ceux-ci ne font pas partie du domaine public, à un prix correspondant à leur valeur vénale. Ce prix est éventuellement :*

- 1. -diminué de la plus-value conférée aux biens par les travaux effectués par la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition et des charges, supportées par elle, résultant d'emprunts contractés pour l'acquisition de ces biens par la collectivité antérieurement compétente ;*
- 2. -augmenté de la moins-value résultant du défaut d'entretien desdits biens par la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition.*

A défaut d'accord sur le prix, celui-ci est fixé par le juge de l'expropriation. ».

Cette opération s'effectuera en **deux phases** :

- 1. Constatation du retour du bien dans la collectivité d'origine.**

Fiche 7 bis – Retour d'un bien mis à disposition dans le cadre d'un transfert de compétences.

La collectivité sera en mesure, au moment de la vente du bien à la collectivité antérieurement bénéficiaire de la mise à disposition de calculer la valeur nette comptable du bien.

2. Constatation de la vente du bien entre les deux collectivités .

Le CGCT précise que le prix de vente correspond à la valeur vénale du bien (différente de prix de vente et de la valeur nette comptable) , prix calculé en tenant compte *de la plus-value conférée aux biens par les travaux effectués par la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition et des charges, supportées par elle, résultant d'emprunts contractés pour l'acquisition de ces biens par la collectivité antérieurement compétente et de la moins-value résultant du défaut d'entretien desdits biens par la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition.*

Les collectivités arrêtent le prix d'un commun accord Le CGCT prévoit qu'à défaut le prix sera fixé par le juge de l'expropriation.

Comment justifier l'opération ?

◆ Collectivité « acheteur » :

A l'appui du mandat, l'ordonnateur doit fournir : en cas d'acte authentique

- La délibération autorisant l'acquisition ;
- L'expédition du titre de propriété revêtu de la mention d'inscription au fichier immobilier et de la mention d'enregistrement précisant les modalités de règlement et spécifiant la destination du paiement
- La déclaration de plus-values afférentes à la cession ou mention dans l'acte de la nature et du fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation ;
- Le décompte

Auquel il faut ajouter, en cas d'acte notarié :

- Les copies authentiques du titre de propriété précisant les modalités de règlement et spécifiant la destination du paiement
- L'état- réponse attestant l'absence d'inscription délivré, daté signé et certifié par le conservateur des hypothèques

Se reporter à la rubrique 51 du décret du 25 mars 2007 sur les pièces justificatives, pour plus d'informations.

L'ordonnateur donne un n° d'inventaire au bien acquis, et met à jour son inventaire. Le comptable à réception du mandat mettra à jour l'état de l'actif.

◆ Collectivité « vendeur » :

L'ordonnateur émet un titre de recette correspondant au prix de vente arrêté. Ce titre est accompagné, comme pièce justificative :

- De la délibération – Le CGCT (article L 2241-1) prévoit que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de 2000 habitants donne lieu à une délibération motivée portant sur les conditions de vente et ses caractéristiques au vu de l'avis de France Domaine. Cet avis, qui n'a pas produit au comptable, permet à la collectivité de connaître la valeur vénale du bien compte tenu des conditions du marché immobilier local. L'avis de France Domaine est exigé sous certaines conditions (voir le décret du 14 avril 1986).
- D'une copie de l'acte de vente mentionnant le prix et les conditions particulières de la vente si nécessaire.
- D'un certificat administratif indiquant au comptable, le numéro d'inventaire et si le bien est amortissable, le montant des amortissements pratiqués

L'ordonnateur sortira le bien de son inventaire et le comptable à la réception du titre mettra à jour son état de l'actif (module inventaire hélios compris).

Comment prendre en compte l'opération

Collectivité « acheteur » :

☛ Ordonnateur

Budget

Débit	Crédit
21XX	

Il doit :

- ☐ Identifier précisément le bien acheté (se reporter à l'acte de vente),
- ☐ Mettre à jour son ou ses inventaires, attribuer un numéro d'inventaire au bien et en informer le comptable (flux dématérialisé ou tout autre support)
- ☐ Emettre un titre de recette sur le compte 21XX pour le montant du prix de d'achat du bien.

☛ Comptable

A la réception du titre, le comptable prend en charge le titre et met à jour son état de l'actif

↳ Veiller à la mise à jour des fiches inventaires hélios

Collectivité « vendeur » :

☛ Ordonnateur

Budget

	Dépenses	Recettes
Investissement		024
Fonctionnement		

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

L'émission des titres de recettes sur les comptes 775, 776, 192 entraîne ouverture automatique de crédits en dépense.

Compte administratif

	Dépenses	Recettes
Investissement	192	192 21XX
Fonctionnement	675 676	775 776

XXX : si plus value de cession

XXX : si moins value de cession

L'ordonnateur doit :

- ☐ Identifier précisément le bien vendu, s'assurer qu'il est enregistré comptablement et dans son inventaire .
Si besoin, procéder aux rectifications nécessaires,
- ☐ Si le bien a été amorti, il doit informer le comptable du montant des amortissements constatés,
- ☐ Calculer la valeur nette comptable (VNC) = Valeur historique – amortissements constatés,
- ☐ Déterminer le montant de la plus value ou de la moins value
→ VNC – Prix de vente = PV ou MV.
- ☐ Emettre un mandat sur le compte 675 pour le montant de la valeur nette comptable (VNC),
- ☐ Emettre titre sur le compte 775 et sur le compte 21XX du montant du prix de vente,
- ☐ Emettre un mandat (676) en cas de plus value de cession ou un titre au 776 en cas de moins value de cession,
- ☐ Emettre un titre ou un mandat au compte 192 selon que l'on comptabilise un PV ou une MV de cession.

Comité national de fiabilité des comptes locaux

- ❑ Mettre à jour son inventaire comptable et son inventaire physique.

☞ Comptable

A la réception des mandats, titres accompagnés des pièces justificatives, le comptable :

- ❑ Procède à la réintégration des amortissements (si le bien avait été amorti) par une opération d'ordre non budgétaire

Débit	Crédit
281	21XX

Au vu du montant des amortissements indiqués par l'ordonnateur et après vérification dans son état de l'actif.

- ❑ Prend en charge les titres et mandats en s'assurant :
 - Que la **totalité** des opérations est passé au titre du même exercice,
 - Que l'égalité suivante : $675 + 676 = 775 + 776$ est respectée.
- ❑ Met à jour son état de l'actif
 - ☞ Veiller à la mise à jour des fiches inventaire hélios

Acquisition d'un bien par la collectivité bénéficiaire d'une mise à disposition à la suite de la désaffectation de ce bien : Illustration

Hypothèse :

Valeur nette comptable du bien déterminée après les opérations de « retour » du bien : 1000

Prix de vente du bien = le prix de vente dit correspondre à la valeur vénale du bien : 1200

Cette cession va générer une PV pour le vendeur de 200.

Cette opération comporte deux phases :

1. Constatation du retour du bien dans la collectivité d'origine → Fiche n° 11
2. Constatation de la vente

Chez le vendeur

☞ Ordonnateur

→ Prévisions budgétaire

	Dépenses		Recettes	
SI			024	1200
SF				

024 – Chapitre budgétaire sans exécution : inscription du prix de vente

L'émission des titres de recette sur les comptes 775, 776 et 192 entraîne ouverture automatique de crédits en dépense.

→ Exécution

	Dépenses (Mandats)		Recettes (Titres)	
SI			21X 192	1000 200
SF	675 676	1000 200	775	1200

☞ Comptable

Débit (Mandat)		Crédit (Titre)	
675	1000	21X	1000
4671	1200	775	1200
676	200	192	200

Chez l'acheteur

→ Prévisions budgétaire

	Dépenses		Recettes	
SI	21X	1200		
SF				

→ Exécution

	Dépenses (Mandats)		Recettes (Titres)	
SI	21X	1200		
SF				

☞ Comptable

Débit		Crédit	
21X	1200	4041	1200