

INSTRUCTION

N° 07-029-M31 du 14 juin 2007

NOR : BUD R 07 00029 J

Texte publié au **Bulletin Officiel de la Comptabilité Publique**

GÉRANCE D'IMMEUBLES

ANALYSE

Conditions de mise en œuvre et modalités d'exécution de la gérance d'immeubles

Date d'application : 14/06/2007

MOTS-CLÉS

COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ;
OFFICE PUBLIC D'HABITATION À LOYER MODÉRÉ ; IMMEUBLE ; MANDAT ; CONVENTION ; GÉRANCE ;
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

DOCUMENTS À ABROGER

Néant

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

RGP	TPG	RF	T									

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

5^{ème} Sous-direction - Bureau 5B

SOMMAIRE

1. LE CADRE GÉNÉRAL DE LA GÉRANCE D'IMMEUBLES	5
1.1. La nature juridique de la convention.....	6
1.2. Le formalisme de la convention	6
1.2.1. La gérance est subordonnée à une autorisation préfectorale	6
1.2.2. L'avis du trésorier-payeur général est sollicité lorsque le mandataire est soumis aux règles de la comptabilité publique	7
1.2.3. L'information du comptable public du mandant doit être assurée par l'ordonnateur mandant	7
1.2.4. Les clauses du mandat sont réglementairement précisées.....	7
2. L'EXÉCUTION DE LA CONVENTION DE GÉRANCE D'IMMEUBLES	8
2.1. Les missions du mandataire	8
2.1.1. Le paiement de dépenses au nom et pour le compte du mandant.....	8
2.1.2. Le recouvrement de recettes pour le compte et au nom du mandant	9
2.2. Les obligations réglementées de la gérance d'immeubles	11
2.2.1. L'opération sous mandat doit être isolée comptablement et financièrement.....	11
2.2.2. La reddition des comptes.....	12
3. LE CADRE BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES OPÉRATIONS DE GÉRANCE D'IMMEUBLES	15
3.1. Le cadre budgétaire des opérations de gérance	16
3.1.1. Chez le mandant	16
3.1.2. Chez le mandataire (Office public de l'habitat)	16
3.2. Le traitement budgétaire et comptable des opérations courantes.....	17
3.2.1. Traduction budgétaire et comptable des relations financières entre le mandant et le mandataire	17
3.2.2. Traduction budgétaire et comptable des opérations réalisées par le mandataire au nom et pour le compte du mandant.....	19
3.3. Le traitement budgétaire et comptable des opérations de reddition des comptes	20
3.3.1. Traduction budgétaire et comptable des opérations de reddition chez le mandataire	20
3.3.2. Traduction budgétaire et comptable des opérations de reddition chez le mandant	21
3.4. Les opérations de clôture suite à la fin du mandat de gérance	22
3.4.1. Les opérations de liquidation chez le mandataire.....	22
3.4.2. Les opérations d'intégration chez le mandant	22

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 : Code de la construction et de l'habitation (Partie législative)	23
ANNEXE N° 2 : Code de la construction et de l'habitation (Partie réglementaire).....	24
ANNEXE N° 3 : Les différentes hypothèses de gérance dans le secteur public local.....	28
ANNEXE N° 4 : Mandant - Opérations de l'exercice.....	30
ANNEXE N° 5 : Mandant - Reddition	31
ANNEXE N° 6 : Mandataire (OPH à comptabilité publique : M31).....	34

PRÉAMBULE

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, en modifiant l'article L. 442-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), a comblé un vide juridique en affirmant clairement la possibilité de confier la gestion d'immeubles appartenant à des collectivités territoriales ou des offices publics d'HLM à des tiers limitativement énumérés (notamment des organismes d'HLM de droit privé).

La mise en œuvre de cette gestion déléguée répond cependant à des conditions précises, réglementées aux articles R. 442-15 et suivants du CCH.

L'objectif de ce mécanisme, tel qu'affirmé lors des débats parlementaires, est de faciliter la gérance d'immeubles appartenant à des organismes d'HLM, quels qu'ils soient, pour donner une cohérence de gestion à des immeubles situés sur un même îlot ou un même quartier mais ne relevant pas du même propriétaire. Il s'agit ainsi de favoriser localement une certaine unité et une proximité de gestion au sein du parc HLM.

L'article L. 442-9 du CCH dispose donc que « *sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance.*

Lorsque l'autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans des conditions fixées par décret.

Lorsqu'ils prennent en gérance des logements appartenant à l'État, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la Loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret ».

La présente instruction porte à la connaissance des comptables publics les conditions de mise en œuvre de la gérance d'immeubles et à en préciser les modalités d'exécution.

Toute difficulté d'application de la présente instruction devra être portée à la connaissance de la direction générale de la Comptabilité publique, sous le timbre du bureau 5B.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Pour le Directeur Général de la Comptabilité Publique

LE SOUS-DIRECTEUR CHARGÉ DE LA 5^{ÈME} SOUS-DIRECTION

BRUNO SOULIÉ

1. LE CADRE GÉNÉRAL DE LA GÉRANCE D'IMMEUBLES

La consécration légale de la gérance a donné un fondement juridique aux conventions de mandat dans le secteur HLM. Elle permet à des bailleurs sociaux privés de gérer des immeubles pour le compte d'organismes publics dotés d'un comptable public (collectivités territoriales et leurs groupements, Offices publics de l'habitat).

Cette gérance d'immeubles est ainsi une dérogation légale au maniement des deniers publics par le comptable public. Les prérogatives de l'ordonnateur et du comptable public peuvent donc être déléguées non seulement à d'autres offices publics de l'habitat (OPH) mais aussi à des organismes d'HLM de droit privé.

L'article L. 442-9 du CCH autorise également des OPH à gérer des immeubles appartenant à des organismes HLM privés ou à d'autres collectivités territoriales. La qualité de personne morale de droit public ou de droit privé des contractants, d'une part, la présence ou non d'un comptable public, d'autre part, ne constituent donc pas un obstacle pour organiser une telle délégation de compétences.

Cette délégation, dont le principe est énoncé à l'article précité, dégage ainsi les intéressés de tout risque de gestion de fait.

Cette habilitation générale est en outre inscrite au titre des compétences propres à chaque catégorie d'organismes. La gérance est dorénavant reconnue comme une véritable compétence susceptible d'être mise en œuvre par les seuls organismes suivants :

- les organismes d'HLM conformément à leur objet légal :
 - offices publics de l'habitat (article L. 421-1 du CCH),
 - sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article L. 422-2 du CCH),
 - sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article L. 422-3 du CCH),
 - sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré (article L. 422-3-2 du CCH),
 - fondations d'HLM ;
- les sociétés anonymes de coordination (article L. 423-1-1 du CCH) ;
- les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ;
- l'association foncière logement mentionnée à l'article 116 de la Loi de finances pour 2002.

De multiples hypothèses de délégation sont donc envisageables. L'annexe 3 de la présente instruction présente ces différentes hypothèses qui sont les seuls cas légalement fondés.

Seuls les organismes précités peuvent donc légalement être autorisés à recevoir et prendre en gérance. Les collectivités territoriales et leurs groupements quant à elles peuvent seulement déléguer la gestion de leur parc social.

Ainsi, il est exclu que l'État, les collectivités territoriales et leur groupements assurent la gestion des immeubles appartenant à des organismes d'HLM ou à des SEM. En effet, les immeubles appartenant aux organismes d'HLM ne peuvent être donnés en gérance qu'à d'autres organismes d'HLM, à des SEM ou à des sociétés de coordination.

En outre, si les OPH peuvent mettre ou recevoir en gérance auprès d'autres organismes HLM leurs immeubles sans autre précision quant à leur destination (et donc leurs locaux à usage d'habitation et leurs locaux commerciaux), les textes précisent en revanche que les immeubles que l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que ceux que les SEM peuvent mettre en gérance sont exclusivement des immeubles à usage d'habitation. Il n'est pas, dans ce cas, envisageable qu'une commune délègue la gestion de locaux commerciaux à des organismes d'HLM.

Enfin, la gérance a pour objectif de donner un fondement légal aux conventions de mandat dans le secteur HLM, tout en encadrant leur exercice. Elle ne porte donc pas atteinte au principe de séparation ordonnateur/comptable.

Ainsi, lorsqu'un organisme doté d'un comptable public gère des immeubles pour le compte d'un organisme de droit privé, cette gérance ne permet pas de déroger au principe de séparation ordonnateur/comptable en confiant le maniement des fonds résultant de l'exercice du mandat aux services ordonnateurs. L'article 11 du décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique précisant les compétences des comptables publics indique, en effet, que seuls les comptables publics sont chargés « *de l'encaissement des droits au comptant et recettes de toute nature que les organismes publics sont habilités à recevoir, (...), de la garde et conservation des fonds et valeurs appartenant ou confiés aux organismes publics, du maniement des fonds et des mouvements de comptes de disponibilités (...).* »

C'est pourquoi lorsque la gérance est accomplie par un organisme doté d'un comptable public pour le compte et au nom d'une personne morale de droit privé, il ne peut pas être envisagé d'en organiser la gestion hors du champ d'intervention du comptable public.

1.1. LA NATURE JURIDIQUE DE LA CONVENTION

La convention de gérance est un mandat au sens des articles 1984 et suivants du Code civil : « *le mandat est un acte par lequel une personne (le mandant) donne à une autre (le mandataire) le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom* ».

Fondé sur les obligations contractuelles du mandat, le mandant est engagé par l'acte passé en son nom. Conformément à la logique représentative du mandat, les contrats bien que signés par le mandataire engagent uniquement le mandant. Ce dernier se trouve, par conséquent, directement obligé à l'égard des tiers contractants, locataires ou fournisseurs par exemple, avec lesquels a conclu le gestionnaire. Symétriquement, c'est envers le mandant que les tiers contractants sont tenus de l'exécution des contrats passés. L'exécution des obligations contractuelles passées par le mandataire au nom et pour le compte du mandant porte donc effet en la personne du mandant.

Dans tous les documents qu'il établit au titre du mandat, le mandataire fait figurer la dénomination du mandant et la mention qu'il agit au nom et pour le compte de ce dernier (article R. 442-17 du CCH). L'article R. 442-16 du CCH prévoit en outre, qu'avant l'exécution du mandat, le mandataire souscrit une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des actes qu'il accomplit au titre du mandat.

1.2. LE FORMALISME DE LA CONVENTION

1.2.1. La gérance est subordonnée à une autorisation préfectorale

Cette autorisation est délivrée par le préfet du département du lieu de situation des immeubles soit de manière expresse soit de manière tacite. En l'absence de décision notifiée dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'autorisation préfectorale est réputée accordée (article R. 442-22 du CCH). Le dossier de la demande comporte le projet de mandat et les délibérations du conseil d'administration ou du conseil de surveillance du mandant et du mandataire portant approbation de ce projet.

Lorsque la gérance porte sur des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement, une autorisation du maire de la commune d'implantation de ces logements est, en outre, nécessaire. Dans ce cas, le dossier de la demande est complété par l'exposé sommaire des difficultés de la copropriété. À défaut d'opposition du préfet ou du maire notifiée dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée (article R. 442-23 du CCH).

1.2.2. L'avis du trésorier-payeur général est sollicité lorsque le mandataire est soumis aux règles de la comptabilité publique

Lorsque le mandataire est un organisme soumis aux règles de la comptabilité publique, le trésorier-payeur général dont dépend le poste comptable du mandataire émet un avis (article R. 442-22 du CCH).

Il s'agit d'un avis consultatif. Le trésorier-payeur général appréciera l'économie générale de la convention et ses impacts en terme de charges et moyens pour le mandataire, en fonction notamment de l'importance du parc social dont ce dernier sera chargé d'assurer la gestion. Il pourra, en outre, s'assurer de l'équilibre financier de la convention et de la mise en œuvre de garanties minimales pour le comptable public au regard de sa responsabilité personnelle et pécuniaire.

1.2.3. L'information du comptable public du mandant doit être assurée par l'ordonnateur mandant

Lorsque l'organisme qui délègue, est un organisme doté d'un comptable public, celui-ci transmet l'ampliation du mandat dès sa conclusion, à son comptable public (article R. 442-20 I du CCH). Il s'agit bien sûr d'une mesure minimum et indispensable puisque le comptable public de l'organisme délégant est désormais « représenté » par le mandataire dans le champ d'application de la convention. C'est pourquoi, bien que le comptable public du mandant ne soit pas partie à la convention, il s'attachera dans la mesure du possible, à être associé aux discussions préparatoires. Il étudiera notamment les procédures destinées à garantir une exécution de la convention conforme aux exigences d'une gestion budgétaire, financière et comptable régulière au regard des règles de la comptabilité publique.

1.2.4. Les clauses du mandat sont réglementairement précisées

Le mandat est signé par les seules personnes ayant qualité pour représenter les organismes parties à la convention (directeur général pour les OPH). Cette convention n'est donc pas une convention tripartite dont le comptable public serait signataire. Le principe de séparation ordonnateur/comptable, en effet, n'érige pas le comptable public en représentant ou tiers autonome et distinct de l'organisme signataire même s'il est partie prenante dans son exécution.

Le mandat doit être écrit et comporter les mentions prévues à l'article R. 442-15 du CCH. Il doit préciser le ou les immeubles sur lesquels porte le mandat, la durée du mandat et les conditions de sa résiliation éventuelle, les pouvoirs et la rémunération du mandataire, les conditions dans lesquelles les sommes encaissées par le mandataire pour le compte du mandant sont reversées à ce dernier, la périodicité trimestrielle ou semestrielle de la reddition des comptes et ses modalités.

La convention doit préciser le montant et le plafond de l'avance permanente dont peut bénéficier le mandataire. Cette avance permanente qui équivaut à un fonds de caisse est fixée dans la convention par l'ordonnateur du mandant, lorsque le mandant est une personne morale dotée d'un comptable public (articles R. 442-15 et R. 442-20 III du CCH).

Enfin, lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses, la convention stipulera les conditions dans lesquelles les fonds nécessaires aux dépenses sont mis à disposition du mandataire. Le versement de ces fonds se distingue de l'avance permanente.

Le mandat doit, en outre, définir le plus précisément possible les pouvoirs du mandataire et l'étendue de la mission qui lui est confiée. Cette stipulation a pour objet de délimiter clairement le périmètre d'intervention du mandataire et ce faisant ses obligations et prérogatives. La précision de ces clauses constitue un gage de sécurité des relations contractuelles ainsi qu'une garantie en terme de responsabilité personnelle et pécuniaire des comptables publics.

Le mandataire peut donc, par exemple, être valablement habilité à signer les baux locatifs et exécuter les tâches administratives succédant la signature du bail, mettre en œuvre des expulsions, rédiger les contrats et marchés en veillant au respect des procédures. Il peut également être chargé de la tenue de la comptabilité de l'activité déléguée, du recouvrement des loyers et plus largement de toutes les sommes dont le versement trouve leur origine dans l'administration des immeubles mis en gérance, de l'application des voies d'exécution. Il peut, à ce titre, être habilité à encaisser les dépôts de garantie qui constituent un acte de gestion courante.

Enfin, l'article L. 441-2 du CCH prévoit explicitement que lorsqu'une convention de gérance inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme ayant confié la gérance d'immeuble, est membre de droit de la commission d'attribution de l'organisme gérant.

La convention de gérance doit permettre de circonscrire le champ de la délégation des compétences du comptable public. Un mandat général suscitera donc des difficultés d'interprétation s'il ne permet pas d'appréhender avec précision les tâches incombant au mandataire. Le Code civil limite, en outre, la portée des mandats généraux aux actes d'administration (article 1988 alinéa 1^{er} du Code civil : « *le mandat conçu en termes généraux n'embrasse que les actes d'administration* ») ; les actes portant sur le patrimoine, plus lourds de conséquences, ne peuvent être accomplis qu'en vertu d'indications précises et spéciales.

Le mandat doit en tout état de cause rester un mandat de gestion et les missions du mandataire se limitent comme il est indiqué plus haut à des missions d'administration générale du patrimoine délégué. En d'autres termes, la convention de gérance doit cantonner le mandataire à l'exécution d'actes juridiques de représentation.

En revanche, les études préalables à une réhabilitation ou à la construction d'ouvrage ainsi que l'exécution de travaux de réhabilitation ou de gros entretien, la construction d'ouvrages ne relèvent pas d'un mandat de gérance mais bien davantage d'une prestation de service ou d'un mandat de maîtrise d'ouvrage public. Dans ces cas, en effet, il s'agit bien davantage de déléguer un pouvoir décisionnel que de représenter un mandant.

2. L'EXÉCUTION DE LA CONVENTION DE GÉRANCE D'IMMEUBLES

2.1. LES MISSIONS DU MANDATAIRE

La loi et les textes réglementaires fixent le cadre général des missions susceptibles d'être dévolues au mandataire. Le gérant disposant de toutes les délégations nécessaires à l'exécution de sa mission, celui-ci bénéficie d'un large champ d'intervention tant en recettes qu'en dépenses. Cependant, conformément à l'article 1989 du Code civil qui prévoit que « *le mandataire ne peut rien faire au delà de ce qui est porté au mandat* », le mandataire ne pourra agir que dans la stricte limite du mandat.

2.1.1. Le paiement de dépenses au nom et pour le compte du mandant

Le mandataire peut être autorisé par la convention de gérance à exécuter les dépenses courantes de fonctionnement pour le compte de l'organisme déléguant.

Il est important de souligner que dans le cadre des mandats de gérance, l'article R. 442-18 du CCH prévoit que le mandataire ne fait pas, sauf cas d'urgence, l'avance des fonds nécessaires aux dépenses. Le mandant doit donc assurer le financement des opérations de dépenses qui sont déléguées. Les conditions de cette prise en charge doivent être déterminées dans la convention de gérance. En d'autres termes, le mandataire ne peut pas être chargé de mobiliser lui-même le financement des opérations sous mandat sans se rendre gestionnaire de fait. Enfin, il ne pourra agir que dans la stricte limite du programme et de l'enveloppe financière mise à disposition par le mandant par application de l'article 1989 du Code civil. Il s'agit du versement d'une avance avant service fait. Elle se distingue de l'avance permanente qui constitue un fonds de caisse destiné à garantir une trésorerie minimale au mandataire en cas de besoin.

Les règles de passation des marchés signés par le mandataire sont les règles applicables au mandant sous réserve des adaptations prévues par décret pour tenir compte de l'intervention du mandataire.

Ainsi, l'article R. 442-21 du CCH organise la nomination de la personne compétente pour passer le marché lorsque les opérations de dépenses requièrent le respect des procédures relatives aux marchés publics. Trois cas de figure sont à distinguer selon que le mandant est soumis ou non au Code des marchés publics :

☞ *Le mandataire est un organisme de droit privé qui gère pour le compte d'un office public de l'habitat ou d'une collectivité territoriale*

Pour la passation des contrats nécessaires à la réalisation des opérations de dépenses, les sociétés d'HLM, les sociétés de coopération, les fondations et les sociétés d'économie mixte (SEM) devront appliquer les dispositions du Code des marchés publics lorsqu'ils exécutent pour le compte et au nom d'OPH, de collectivités territoriales ou de leurs groupements. La personne compétente pour passer le marché est désignée par le mandataire ou, à défaut, le représentant légal du mandataire (article R. 442-21 du CCH).

L'article R. 442-21 du CCH prévoit que « *lorsque le mandataire ne dispose pas d'une commission d'appel d'offres (SA d'HLM par exemple), la commission d'appel d'offres compétente est celle du mandant. Elle est convoquée par le mandant à la demande du mandataire. Le mandataire participe à la séance de la commission avec voix consultative* ».

☞ *Le mandataire est un office doté d'un comptable public qui gère pour le compte d'un tiers de droit privé (SA d'HLM...)*

Les contrats conclus par les organismes privés d'habitations à loyers modérés sont aux termes de l'article L. 433-1 du CCH soumis aux principes de publicité, de mise en concurrence et d'exécution prévus par le Code des marchés publics. Ainsi, en vertu du principe de transparence du mandat, lorsqu'un OPH gère pour le compte d'un organisme de droit privé, les dépenses seront soumises aux principes de publicité, de mise en concurrence et d'exécution prévus par le Code des marchés publics.

Conformément à l'article R. 442-21 du CCH, la personne compétente pour passer le marché est la personne désignée à cet effet par le mandataire ou, à défaut, le représentant légal du mandataire.

☞ *Le mandant et le mandataire sont des organismes publics dotés d'un comptable public*

Les contrats conclus par les organismes publics d'HLM sont soumis aux dispositions du Code des marchés publics. L'article R. 442-21 du CCH prévoit que la personne compétente pour passer le marché est la personne désignée à cet effet par le mandataire ou, à défaut, le représentant légal du mandataire.

2.1.2. Le recouvrement de recettes pour le compte et au nom du mandant

Le mandataire peut être habilité à procéder au recouvrement des recettes pour le compte et au nom du mandant y compris lorsque le mandant est doté d'un comptable public. Il s'agit là d'une dérogation à l'article 60 de la loi n° 63-156 du 23 février 1963 et à l'article 11 du décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique qui posent le principe du monopole du comptable public en matière de recouvrement de l'ensemble des recettes des organismes publics.

Le mandataire procède donc au recouvrement des recettes pour le compte du comptable public sans avoir à être nommé régisseur. La convention de gérance constitue, en effet, un titre légal suffisant autorisant les tiers à procéder au recouvrement des recettes (loyers, dépôt de garantie, charges récupérables...) issues du patrimoine délégué.

Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire d'encaisser les loyers pour le compte et au nom du mandant, l'article L. 351-9 du CCH prévoit, afin d'en faciliter le recouvrement, que l'aide personnalisée au logement peut être directement versée au mandataire. Ce dernier bénéficie donc du mécanisme de tiers payant.

La convention de gérance doit définir le pouvoir du mandataire. En effet, l'article 1987 du Code civil dispose que le mandat est spécial lorsqu'il concerne une ou plusieurs affaires seulement. Il est général lorsqu'il s'applique à toutes les affaires du mandant. L'article 1989 du même Code précise, par ailleurs, que le mandataire ne peut rien faire au delà de ce qui est porté dans le mandat.

Dès lors, si la convention ne définit pas les pouvoirs du mandataire, ce dernier ne peut réaliser que des actes d'administration.

Le mandant ne peut jamais déléguer sa compétence en matière d'admission en non-valeur et de remises gracieuses. Ces compétences ne peuvent jamais faire l'objet d'une convention de mandat.

Par ailleurs, la prescription de l'action en recouvrement (recouvrement amiable et recouvrement contentieux) intervient quatre ans après la prise en charge des créances publiques. Dès lors, une convention limitée au recouvrement amiable sans limitation dans le temps de l'action du mandataire risque de compromettre le recouvrement contentieux qui pourrait être, dans un deuxième temps, engagé par le mandant (risque de prescription de l'action en recouvrement contentieux).

La date de prise en charge des créances par le mandataire vaut aussi pour le mandant. Aussi, la limitation de la convention au recouvrement amiable risque de créer une source de travail supplémentaire pour le mandant qui serait contraint d'organiser des circuits d'information avec le mandataire lui permettant de suivre au jour le jour l'action en recouvrement amiable de ce dernier (l'objectif étant de savoir pour chaque créance s'il est ou non temps de passer au recouvrement contentieux).

Dès lors, le comptable doit veiller à la précision des termes de la convention en matière de recouvrement.

L'article R. 442-20 IV du CCH encadre néanmoins la délégation des compétences du comptable public en matière de recouvrement selon que le mandataire qui exerce les prérogatives du comptable public est lui-même doté ou non d'un comptable public :

☞ *Le mandataire est un organisme de droit privé qui gère pour le compte d'un Office public ou d'une collectivité territoriale*

Cette délégation est strictement encadrée par l'article R. 442-20 IV du CCH car le comptable public n'exercera plus ses prérogatives sur le patrimoine ainsi délégué.

Dans cette perspective, le gérant exercera les attributions du comptable public dans le champ d'application de la convention. Cependant, lorsque le gérant est habilité à procéder au recouvrement contentieux, les pouvoirs exorbitants de droit commun dont jouissent les comptables publics en matière de recouvrement ne sont pas utilisables par le mandataire de droit privé. Ce dernier émet certes les avis de somme à payer destinés à assurer le recouvrement des créances de loyer. Mais il ne bénéficie pas de la procédure de recouvrement sur titre exécutoire. Il procède donc aux poursuites conformément aux procédures civiles d'exécution. Par conséquent, lorsque les créances de loyers des immeubles mis en gérance n'ont pu être recouvrées à l'amiable, le mandataire saisit le tribunal d'instance pour conférer force exécutoire au titre de créance. Enfin, les actes de poursuite n'ont pas, sauf disposition contraire de la convention, à être autorisés par l'ordonnateur mandant.

☞ *Le mandataire est un office doté d'un comptable public qui gère pour le compte d'un tiers de droit privé (SA d'HLM...)*

En raison du caractère privé des créances recouvrées, les privilèges du recouvrement sur titre exécutoire, dont les poursuites « *comme en matière de contributions directes* », ne sont pas utilisables par le comptable du mandataire.

Le comptable public du mandataire ainsi chargé du recouvrement pour le compte du mandant de droit privé doit, en conséquence, lorsqu'il constate l'échec du recouvrement amiable (c'est-à-dire après la lettre de rappel), demander à son ordonnateur que ce dernier saisisse le juge de l'exécution afin de conférer le caractère exécutoire au titre de créance.

Le recouvrement des loyers des immeubles appartenant à une SEM, à une fondation ou une société d'HLM est donc à dissocier du recouvrement des produits de l'Office public de l'habitat doté d'un comptable public. Chaque recette, dans le périmètre de la gérance, fera l'objet de l'émission d'un avis de recouvrement par l'ordonnateur du mandataire. Un titre de recette, issu d'une série spéciale, peut être utilisé à condition que la formule exécutoire n'apparaisse pas sur le titre de créance.

Il conviendra donc de prendre en considération les augmentations de charge de travail induites par le recouvrement réalisé dans ces conditions spécifiques pour ces postes comptables (remise en cause des chaînes informatisées de recouvrement).

☞ *Le mandant et le mandataire sont des organismes publics dotés d'un comptable public*

Lorsque le mandant et le mandataire sont tous deux des organismes dotés de comptables publics, le comptable public du mandataire est tenu d'exercer le contrôle des recettes dans les conditions définies à l'article 12 du décret n° 62-1587 du 29 novembre 1962 portant règlement général sur la Comptabilité publique. Le comptable public du mandataire bénéficie pour le recouvrement des loyers des immeubles en gérance, du privilège du recouvrement sur titre exécutoire et le recouvrement s'opère « *comme en matière de contributions directes* » et de la même façon que pour les produits locaux. Le comptable public du mandataire demeure tenu de solliciter l'accord préalable de son ordonnateur mandataire pour mettre en œuvre les poursuites (article R. 442-20 IV du CCH).

2.2. LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTÉES DE LA GÉRANCE D'IMMEUBLES

2.2.1. L'opération sous mandat doit être isolée comptablement et financièrement

Le mandataire est tenu, lors de l'exécution de sa mission, de tenir une comptabilité séparée retraçant les opérations réalisées dans le cadre de la mise en gérance (article R. 442-18 du CCH). Il est tenu, en outre, d'ouvrir un compte de dépôt de fonds séparé (articles R. 442-19 et R. 442-20 II du CCH).

2.2.1.1. La tenue d'une comptabilité séparée

L'article R. 442-18 du CCH dispose que « *lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses au nom et pour le compte du mandant, le mandataire tient une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits et charges constatés et des mouvements de caisse opérés au titre du mandat.* »

Le mandataire doté d'un comptable public retracera les opérations sous mandat, dans le respect de l'instruction codificatrice interministérielle M31 y compris dans le cas où le mandant est un organisme de droit privé (société d'HLM ou une SEM). Les écritures comptables sont décrites infra.

2.2.1.2. L'ouverture d'un compte de dépôt de fonds séparé

L'article R. 442-19 prévoit que « *lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de détenir des fonds appartenant au mandant, le mandataire dépose sans délai l'intégralité de ces fonds sur un compte exclusivement réservé aux opérations du mandat. Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au mandataire doté d'un comptable public.* »

Cette obligation est modulée selon la qualité du mandataire et du mandant.

☞ *Le mandataire est un organisme de droit privé*

Un compte spécifique devra donc être ouvert par le mandataire, compte sur lequel seront versées toutes les sommes reçues en vertu du mandat. Le 1^{er} alinéa de l'article R. 442-19 du CCH dispose que lorsque le mandant est un organisme public, les fonds manipulés par le mandataire doivent être déposés sur un compte dédié aux opérations du mandat.

Le II de l'article R. 442-20 du CCH prévoit en outre que lorsque le mandant est doté d'un comptable public, ce compte peut être ouvert auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les états membres de la Communauté européenne ou les autres états parties à l'accord sur l'Espace économique européen.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la Banque Postale (anciennement services financiers de la poste) appartient à cette dernière catégorie.

Lorsque le mandataire est un organisme de droit privé et que le mandant est un organisme public non doté d'un comptable public, le mandataire demeure soumis aux obligations en matière de placement prévues au L. 421-18 du CCH pour les offices et au R. 423-74 pour les sociétés de droit privé.

☞ *Le mandataire est un organisme public doté d'un comptable public*

En revanche, l'obligation de déposer les fonds sur un compte spécifique ne s'applique pas au mandataire doté d'un comptable public lorsqu'il entre dans ses pouvoirs de détenir les fonds appartenant au mandant (article R. 442-19 alinéa 2 du CCH). En effet, lorsque le mandataire est un organisme de droit public soumis au régime de la comptabilité publique, ce dernier demeure soumis aux règles spécifiques de dépôts de fonds auxquelles il est astreint.

Compte tenu de la règle du dépôt obligatoire des fonds auprès de l'État, les opérations de trésorerie réalisées par le mandataire dans le cadre de l'activité déléguée se dénouent selon les cas, soit directement sur son compte au Trésor par l'intermédiaire du compte de liaison 4612 « *Gestion d'immeubles appartenant à des tiers* » en M31 (voir infra paragraphe 3.2), soit sur un compte ouvert à la Banque de France ou auprès de la Caisse des dépôts et consignations, en application de l'article L. 421-20 du CCH.

Le solde de trésorerie de ce compte doit être nécessairement nul ou excédentaire. L'avance de fonds qui serait consentie par un mandataire ne rentre pas en effet dans les modalités normales de fonctionnement du mandat sauf nécessité impérieuse appelant une telle initiative.

☞ *Le mandataire est un organisme public non doté d'un comptable public*

Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de détenir des fonds appartenant au mandant, qu'il soit une personne privée ou publique, le mandataire est tenu de déposer ces fonds sur un compte spécifique, conformément aux termes du 1^{er} alinéa de l'article R. 442-19 du CCH.

En application du II. de l'article R. 442-20 du CCH, reprenant les termes de l'article L. 421-22 du CCH, ce compte peut être ouvert auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations, ou d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les états membres de la Communauté européenne ou les autres états parties à l'accord sur l'Espace économique européen, au nombre desquels appartient désormais La Banque Postale.

2.2.2. La reddition des comptes

L'article 1993 du Code civil dispose que « *tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration.* » La reddition doit avoir pour objectif de donner une vue d'ensemble de l'activité déléguée au cours de l'exercice afin de faciliter la comparaison entre les stipulations contractuelles de la convention et les opérations effectives.

Dans le cadre de la gérance, la reddition s'entend en premier lieu d'une reddition comptable qui permet de rendre compte dans une approche comptable détaillée de l'exécution de la convention. À ce titre, l'article R. 442-20 V du CCH précise les conditions de la reddition des comptes lorsque le mandant est un organisme doté d'un comptable public. La reddition comptable s'accompagne, en second lieu, à la demande du mandant doté d'un comptable public, de la transmission des pièces justifiant les opérations réalisées par le mandataire.

Seule cette hypothèse est développée par cet article afin de préserver la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable public dont les attributions sont ainsi déléguées. Les conditions de cette reddition sont présentées ci après.

Lorsque le mandant est un tiers de droit privé, les modalités de la reddition des comptes sont, en revanche, fixées librement dans la convention. Cependant, si les dispositions réglementaires de l'article R. 442-20 du CCH ne s'appliquent pas, lorsque le mandant est un tiers de droit privé, il n'en demeure pas moins que son mandataire est légalement tenu sur le fondement de l'article 1993 du Code civil de lui rendre compte. Les modalités de la reddition des comptes sont donc fixées librement dans la convention mais peuvent reprendre l'économie générale des dispositions réglementaires exposées ci-après notamment celles relatives aux justifications comptables.

2.2.2.1. La reddition comptable

Cette reddition comptable peut comporter des redditions infra-annuelles, trimestrielles ou semestrielles. Elle comporte une reddition obligatoire en fin d'année. Une date doit être fixée dans la convention. Elle doit intervenir dans un délai compatible avec la production du compte financier du mandant selon l'existence ou non d'une journée complémentaire.

La reddition des comptes doit permettre d'établir le résultat d'exécution de la convention en présentant par nature les dépenses et les recettes de fonctionnement du mandat.

Elle doit retracer sans contraction la totalité des opérations de recettes, de dépenses et de trésorerie.

Elle donne lieu à la transmission de documents obligatoires énumérés à l'article R. 442-20 V du CCH :

- une balance générale des comptes arrêtée à la date de la reddition ou à la date de clôture des opérations en fin d'exercice,
- des états nominatifs de restes à recouvrer,
- des états de développement des soldes certifiés par le mandataire,
- la situation de trésorerie de la période,
- les pièces justificatives des opérations retracées dans la reddition des comptes.

Le mandataire dresse annuellement l'état nominatif des impayés par débiteur. Cet état indique la nature des produits non recouverts. Il est établi nominativement à raison d'une ligne par débiteur. Chaque ligne doit pouvoir indiquer le nom du débiteur, le montant de la créance inscrite dans les écritures de l'exercice, le montant des recouvrements effectués, le solde non recouvert restant à justifier à cette date et les actes de poursuites pratiqués. Le mandataire certifie les documents produits.

2.2.2.2. La transmission des pièces justificatives

Les pièces justificatives sont transmises au mandant selon la périodicité fixée par la convention et au minimum une fois par an lors de l'intégration comptable des recettes et des dépenses dans la comptabilité du mandant.

L'article R. 442-20 V du CCH dispose s'agissant de la justification des opérations retracées dans la reddition des comptes : *« Pour les dépenses, ces pièces justificatives, reconnues exactes par le mandataire, sont celles prévues dans la liste annexée à l'article D. 1617-19 du Code général des collectivités territoriales. Pour les recettes, le mandataire justifie le cas échéant leur caractère irrécouvrable. »*

Ces pièces justificatives ont pour objet d'assurer une information du mandant complète et complémentaire des données comptables sur les opérations déléguées. Elles doivent aussi garantir la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable public du mandant lors de l'intégration dans ses écritures, des actes accomplis par le gérant. Elles justifient les dépenses, les recettes et, si le mandat autorise les poursuites, le caractère irrécouvrable des créances signalées comme telles par le mandataire.

Toutes les opérations de recettes et de dépenses réalisées par le mandataire doivent être réintégrées dans les comptes du mandant sans contraction possible entre les dépenses et les recettes.

Deux cas de figure doivent être distingués quant à l'étendue de la justification et du contrôle opéré sur les opérations, étant entendu que l'obligation de reddition des comptes commentée ci-après et fixée par l'article R. 442-20 du CCH suppose que le mandant est doté d'un comptable public.

☞ *Le mandataire est un organisme public doté d'un comptable public*

Lorsque le mandant et le mandataire sont tous deux des organismes publics dotés d'un comptable public, les pièces seront justifiées conformément à l'annexe I du Code général des collectivités territoriales visée à l'article D. 1617-19 du même Code (liste des pièces justificatives des dépenses des collectivités et établissements publics locaux). En ce qui concerne les opérations réalisées sous mandat, les pièces justificatives nécessaires pour justifier les dépenses sont précisées à la rubrique « *paiement d'opérations réalisées sous mandat* » de cette liste des pièces justificatives.

☞ *Le mandataire est un organisme de droit privé*

L'utilisation du mandat n'a été admise que pour autant que le mandataire de droit privé respecte certaines obligations en la matière. Parmi les obligations générales permanentes, les organismes soumis en matière comptable aux règles des entreprises commerciales sont tenus de justifier leurs écritures comptables appuyées de pièces justificatives.

Les organismes de droit privé qui reçoivent la gestion d'immeubles appartenant à une collectivité ou un établissement doté d'un comptable public sont astreints à justifier les dépenses conformément à la liste des pièces justificatives fixée par l'annexe I du Code général des collectivités territoriales visée à l'article D. 1617-19 du même Code.

D'une manière générale, le mandataire est ainsi tenu de se conformer aux dispositions réglementaires régissant la justification des dépenses publiques. Le défaut de production des pièces justificatives réglementaires de dépenses effectuées par le mandataire lors du rattachement de ses opérations est de nature à engager la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable public du mandant, tenu, par les articles 12 et 13 du décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique, de contrôler notamment la production des justifications dès lors qu'il aurait accepté de prendre en charge les dites opérations. En conséquence, le comptable devra rejeter toutes les opérations du mandataire qui ne seraient pas suffisamment justifiées au regard des contrôles dont il est personnellement et pécuniairement responsable. Pour les opérations non prises en charge par le comptable à ce titre, le mandataire reste justiciable de la Chambre régionale des comptes.

Il ressort de la définition même du mandat posé par l'article 1984 alinéa 1 du Code civil et confirmée par l'article 1993 alinéa 1 du même Code que le mandant ne peut pas conférer plus de pouvoir qu'il n'en a lui-même et notamment s'affranchir des règles auxquelles il est soumis. Comme l'a jugé la Chambre régionale des comptes (Cour des comptes, 7 octobre 1994 « trésorier municipal de Marseille »), « *les mandataires des organismes publics sont tenus dans l'exécution de leur mandat de se conformer aux règles de la comptabilité publique et des règlements particuliers applicables aux organismes publics relatifs aux modes d'exécution et de justification des dépenses* ».

Les positions jurisprudentielles, dans le cadre de convention de mandat, demeurent toujours d'actualité en terme de responsabilité des comptables publics. Bien que la Cour des comptes et le Conseil d'État ne se soient pas prononcés sur l'étendue de la responsabilité dans un cas de gérance, l'attention des comptables publics est appelée sur les préconisations suivantes :

- le mandataire doit s'assurer être en mesure de présenter au comptable public du mandant l'ensemble des pièces justificatives. Le mandataire qui ne respecte pas les obligations qui lui sont imposées par les termes de son mandat peut être déclaré comptable de fait par le juge des comptes. Cette éventualité pourrait résulter du non-respect de l'obligation de rendre compte et du défaut de pièces justificatives ;

- l'ordonnateur mandant et son comptable public ne sont pas dispensés des contrôles respectifs qui leur incombent ;
- le comptable public du mandant doit veiller à ce que le mandataire soit invité, et au besoin mis en demeure, de rendre compte de ses opérations au moins une fois par an au moment du rattachement desdites opérations à sa propre comptabilité ;
- le comptable public assignataire final pour le compte duquel ont lieu les paiements et les recouvrements doit être en mesure d'exercer les vérifications qu'il lui appartient de réaliser afin de fixer le montant que la collectivité peut intégrer dans ses écritures. Celui-ci, quand bien même le bilan de reddition annuel serait approuvé par le conseil d'administration ou l'organe délibérant du mandant, peut refuser un compte d'opération dont il n'est pas en état de vérifier les recettes et les dépenses. Il est recommandé au comptable public du mandant de communiquer au mandataire ses observations et réserves dans un délai raisonnable à compter de la réception de la reddition des comptes et des pièces communiquées ;
- à défaut, le comptable public est réputé accepter les diligences réalisées pour son compte. La [Chambre régionale des comptes de Rhône-Alpes \(12 juin 2002, Commune de Chassieu / société d'équipement du Rhône et de Lyon\)](#) confirme cette analyse en disposant « *qu'après exécution des titres et mandats précités et remboursement du reliquat de la gestion, les opérations se sont trouvées intégrées en totalité dans les comptes de la commune de Chassieu ; que l'agent comptable a ainsi accepté d'en assumer la responsabilité à l'égard des juges des comptes et que l'utilité publique en a été reconnue par l'autorité budgétaire lors de l'approbation du bilan définitif de l'opération...* » ;
- dans la mesure où le comptable public du mandant engage sa responsabilité personnelle et pécuniaire, il peut s'opposer au rattachement comptable des opérations effectuées par le mandataire qui ne sont pas exécutées conformément aux règles de la comptabilité publique (cf. [Cour des comptes, 24 septembre 1987, association Madine accueil](#)) ;
- le comptable public du mandant justifiera au juge des comptes les opérations qu'il a intégrées dans sa comptabilité au titre du mandat de gérance, en joignant à son compte financier l'ensemble des pièces justificatives.

En conclusion, la mise en gérance d'immeubles ne peut se justifier que si le mandant et son comptable public exercent donc un contrôle suffisant sur les opérations ainsi déléguées. Cependant, si les débats qui ont présidé à l'adoption de ces dispositions réglementaires confirment l'obligation pour les organismes privés de rendre des comptes qui doivent pouvoir être vérifiés par les collectivités publiques contractantes, cette vérification ne doit pas pour autant se faire en exigeant des pièces ne figurant pas dans la liste des pièces justificatives précitée.

3. LE CADRE BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES OPÉRATIONS DE GÉRANCE D'IMMEUBLES

Les développements qui suivent décrivent le cadre budgétaire et les écritures passées dans la comptabilité du mandant ou du mandataire *soumis aux règles de la comptabilité publique*.

Les dispositions légales excluant que l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements gèrent des immeubles appartenant à des organismes d'HLM ou à des SEM, le mandataire, dans ce cas, ne peut être qu'un OPH à comptabilité publique.

Le mandant peut être un OPH à comptabilité publique, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

3.1. LE CADRE BUDGÉTAIRE DES OPÉRATIONS DE GÉRANCE

3.1.1. Chez le mandant

☞ *L'organisme qui délègue la gestion de son patrimoine est soumis aux règles de la comptabilité publique*

Les dépenses et les recettes sous mandat doivent être préalablement votées au budget de l'organisme mandant selon les règles budgétaires auxquelles il est soumis. Le mandat précise au mandataire les prévisions budgétaires en recettes comme en dépenses. Les crédits ouverts par le mandat pour les dépenses déléguées ont un caractère nécessairement limitatif pour le mandataire. Ils sont définis en fonction du niveau de vote du budget du mandant. L'insuffisance de crédits doit donner lieu à une décision modificative du mandant.

Dans la pratique, le mandant peut laisser le soin au mandataire d'établir un projet de budget prévisionnel pour l'activité de gérance. Ce projet est ensuite soumis à l'approbation de l'organe délibérant du mandant par délibération.

☞ *L'organisme qui délègue la gestion de son patrimoine est soumis aux règles des entreprises de commerce et le mandataire est un établissement public d'HLM*

Le mandat doit également fixer pour les opérations de dépenses de l'activité de gérance une enveloppe financière qui arrête le montant des sommes que le mandataire est autorisé à payer. Il prévoit par ailleurs les recettes permettant de faire face aux dépenses ainsi prévues.

Le mandat peut également confier la préparation complète du budget de l'activité de gérance au mandataire qui demandera l'approbation écrite de ce budget par le conseil d'administration du mandant, avant de le soumettre au vote du conseil d'administration de l'office. La forme de l'approbation sera fixée par la convention de mandat.

3.1.2. Chez le mandataire (Office public de l'habitat)

Dès lors que la convention ne prévoit pas un compte de disponibilité distinct du compte au Trésor de l'Office pour la gestion des fonds relatifs à l'activité de gérance, les opérations réalisées pour le compte du mandant doivent être isolées dans un budget annexe conformément aux articles R. 423-2 et R. 423-47 du CCH. Dans les faits, les opérations de l'activité de gérance s'inscrivent dans le cadre d'une comptabilité distincte car les dépenses et les recettes s'y rapportant sont sans impact sur le résultat et le patrimoine de l'organisme mandataire.

Lorsque la convention prévoit, en vertu de l'article L. 421-20 du CCH, l'ouverture chez le mandataire d'un compte de disponibilité distinct du compte au Trésor de l'office, il est alors possible de retracer les opérations sous mandat dans un budget financièrement autonome et non plus dans un budget annexe.

Quel que soit le type de suivi, en budget annexe ou en budget financièrement autonome, le document retraçant l'ensemble des opérations de dépenses et de recettes du mandat permet ainsi une analyse et un compte-rendu spécifique de cette activité. Il est à noter qu'un document budgétaire distinct doit être ouvert pour chaque convention de mandat et que les résultats des activités de gérance ne font en aucun cas l'objet d'une consolidation avec le budget principal de l'office mandataire.

De plus, le document budgétaire retraçant des opérations de gérance est soumis aux mêmes règles que le budget principal de l'office et respecte les autorisations budgétaires fixées par le mandant. Ainsi, même si le mandataire exécute le budget du mandant, il devra reprendre, par délibération de son conseil d'administration, les prévisions budgétaires du mandant dans son propre budget « gérance ». De la même façon, il reprendra, par une décision modificative, les ajustements de crédits de l'activité de gérance ayant donné lieu à une décision modificative du mandant.

Si l'activité de gérance demeure un mandat de gestion limité à des missions d'administration générale du patrimoine, il n'en demeure pas moins que le budget correspondant peut comprendre, en plus de la section d'exploitation, une section d'investissement, composée notamment, selon le type de délégation, des dépôts de garantie et des dépréciations pour créances douteuses. Toutefois, le mandat de gérance étant une simple délégation de gestion d'immeubles, aucun compte d'immobilisation ne doit figurer dans le budget retraçant l'activité sous mandat.

Lorsque le mandant est un organisme de droit privé, les privilèges du recouvrement sur état exécutoire ne sont pas applicables et le recouvrement doit être réalisé dans les conditions de droit commun. La réglementation étant différente de celle s'appliquant pour les créances publiques locales, les procédures d'exécution proposées par les applications informatiques du Trésor ne pourront pas être utilisées pour ces créances à caractère privé. En revanche, certaines options proposées par ces applications, comme le suivi des délais de paiements, peuvent être des aides utiles à la gestion de l'activité sous mandat.

3.2. LE TRAITEMENT BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES OPÉRATIONS COURANTES

Sont décrites ci-après les relations financières entre le mandant et le mandataire, en cours d'année et au moment de la reddition des comptes.

Les annexes 4 à 6 illustrent respectivement chez le mandant et chez le mandataire, les schémas comptables relatifs aux différentes écritures courantes passées dans le cadre d'un mandat de gérance comprenant la délégation d'opérations de recouvrement et de dépenses.

3.2.1. Traduction budgétaire et comptable des relations financières entre le mandant et le mandataire

3.2.1.1. Le versement des fonds nécessaires aux dépenses

Les fonds nécessaires aux dépenses s'analysent comme des avances au mandataire.

Ils s'imputent :

- chez le mandant : au compte 542¹ « Disponibilités chez d'autres tiers » par le crédit du compte au Trésor, au vu d'un ordre de paiement du mandant ;
- chez le mandataire : deux possibilités sont envisageables en fonction des prévisions budgétaires.

☞ *Le budget de l'activité de gérance est équilibré par ses propres opérations*

Dans le cas où la section d'exploitation est équilibrée sans apport du mandant, les fonds nécessaires aux dépenses, destinés à compenser un décalage de trésorerie, sont imputés sur le compte 5198 « Autres crédits de trésorerie ».

☞ *Le budget de l'activité de gérance n'est pas équilibré par ses propres opérations*

Dans ce cas, les fonds nécessaires aux dépenses permettent d'équilibrer le budget ; ils font l'objet d'un titre de recette qui est imputé au compte 7582 « Couverture des charges de l'activité de gérance »².

3.2.1.2. Le versement de l'avance permanente

L'avance permanente s'analyse comme un fonds de caisse destiné à garantir une trésorerie minimale au mandataire.

¹ Compte 5428 « Disponibilités chez d'autres tiers » pour les collectivités territoriales ou leurs groupements (M14-M52-M71).

² Compte créé au 1^{er} janvier 2008. Sur 2007, le compte 7588 « Autres remboursements de frais » sera utilisé.

Elle s'impute :

- chez le mandant : au compte 542³ « Disponibilités chez d'autres tiers » par le crédit du compte au Trésor au vu d'un ordre de paiement du mandant ;
- chez le mandataire : au compte 5198 « Autres crédits de trésorerie ».

Le remboursement de l'avance s'effectue chez chacun par la contre-passation de l'écriture.

Cette avance permanente n'est pas toujours nécessaire, notamment lorsque la convention prévoit la gestion, par le mandataire, des dépôts de garantie pour les immeubles mis en gérance.

Le transfert des dépôts de garantie, au départ de la gérance, se traduit alors :

- chez le mandant : par l'émission d'un mandat pris en charge au débit du compte 165⁴ « Dépôts et cautionnements reçus », par le crédit du compte 44381 « Autres opérations - Dépenses ».
- chez le mandataire : par l'émission d'un titre dans la comptabilité rattachée au compte 1651 « Dépôts de garantie des locataires ».

Le mandataire gère ensuite ces dépôts et cautionnements reçus dont le solde sera reversé au mandant à la fin du contrat de gérance.

3.2.1.3. Le versement de la rémunération du mandataire

La rémunération du gérant n'est pas une recette perçue au nom et pour le compte du mandant. En revanche, elle retrace une dépense du mandant, en contrepartie de l'exécution par le mandataire du mandat qui lui a été confié. Cette rémunération est facturée au mandant par le mandataire.

La recette correspondante doit donc figurer au budget principal du mandataire.

La rémunération s'impute :

- chez le mandant : pour le montant toutes taxes comprises, au débit du compte d'honoraires 6226, porté par un mandat pris en charge au crédit du compte 44381 « Autres opérations - Dépenses » ;
- chez le mandataire (budget principal) : pour le montant hors taxe, au compte 7066 « Gestion d'immeubles appartenant à des tiers ». La TVA afférente à la rémunération est imputée au crédit du compte de TVA collectée 44571.

La rémunération du mandataire est soumise à la TVA en application de l'article 256 B du Code général des impôts (CGI). Toutefois, lorsque la convention de gérance lie deux organismes HLM, la rémunération peut, dans certain cas, bénéficier de l'exonération prévue à l'article 261 B du CGI.

3.2.1.4. Les reversements effectués par le mandataire avant la reddition des comptes

Sont traités uniquement les reversements sur recettes et non les remboursements d'avances de trésorerie.

Lorsque la convention le prévoit, le mandataire peut être amené à reverser les surplus de recouvrement en cours d'exercice.

Dans ce cas de figure, le mandataire comptabilise ces versements au compte 4722 « Reversements au mandant », sur la base d'un ordre de paiement émis par l'ordonnateur. Les reversements se matérialisent alors en débitant le compte 4722 par un crédit du compte 513 « Compte courant » (ou 4612 avec RCT et Hélios).

Le mandant, de son côté, enregistre les sommes reversées par le mandataire au compte 47138 prévu pour les recettes perçues avant émission de titre.

³ Compte 5428 « Disponibilités chez d'autres tiers » pour les collectivités territoriales ou leurs groupements (M14-M52-M71).

⁴ Compte 1651 « Dépôts de garantie des locataires » pour la M31

3.2.2. Traduction budgétaire et comptable des opérations réalisées par le mandataire au nom et pour le compte du mandant

Il est rappelé que le mandataire doté d'un comptable public ne peut être qu'un établissement public d'HLM.

3.2.2.1. Le suivi des opérations dans le cadre d'une comptabilité distincte

Conformément à l'article R. 442-18 du CCH, lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses au nom et pour le compte du mandant, le mandataire tient une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits et charges constatés et des mouvements de caisse opérés au titre du mandat. Par ailleurs, comme il a été précisé au chapitre 3.1, les opérations sous mandat peuvent être retracées, en fonction des dispositions de la convention, dans un budget annexe au budget principal de l'office rattaché par un compte de liaison ou dans un budget financièrement autonome doté d'un compte de dépôt de fond.

Lorsque l'activité de gérance est suivie dans un budget annexe (annexe 6), les opérations sous mandat sont alors retracées, conformément à l'instruction M31, dans une comptabilité distincte reliée à la comptabilité principale de l'office par le compte 4612 « *Gestions d'immeubles pour le compte de tiers* ». Si le gérant est mandaté pour plusieurs conventions de gérance, ce compte est subdivisé par mandat.

L'articulation générale entre la comptabilité principale et la comptabilité annexe est rappelée ci-après.

Dans la comptabilité annexe, les écritures de prise en charge des mandats et des titres s'effectuent dans les conditions habituelles sans incidence sur la comptabilité principale. Au fur et à mesure des encaissements et décaissements, les comptes de tiers initialement mouvementés sont apurés.

En revanche, les comptes de trésorerie étant uniquement suivis dans la comptabilité principale, les encaissements et les décaissements donnent lieu à la passation de deux écritures :

- en comptabilité annexe, le compte 513 « *Compte courant* » (remplacé par le compte 4612 avec RCT ou Hélios) est mouvementé par le débit ou le crédit du compte de tiers concerné ;
- en comptabilité principale, le compte 4612 enregistre un mouvement inverse à celui du compte 513 de la comptabilité annexe (ou 4612 avec RCT ou Hélios) avec la contrepartie au compte de trésorerie.

Dans la comptabilité principale, le compte 4612 est utilisé en contrepartie du compte 515 « *Compte au Trésor* » pour retracer les flux de trésorerie liés à l'exécution de l'activité déléguée : il traduit en crédit les encaissements et en débit les paiements. Ce compte doit toujours présenter un solde créditeur ou nul dans la comptabilité principale. Inversement, le compte miroir en comptabilité annexe (compte 513 ou 4612 pour RCT) présente toujours un solde débiteur ou nul.

3.2.2.2. Dépréciations pour créances douteuses et admissions en non-valeur

En fin de gestion, le mandataire qui poursuit le recouvrement des impayés pour le compte du mandant, pourra être amené à constater des dépréciations pour créances douteuses dans la limite des restes à recouvrer au 31 décembre.

La convention ne permet pas au mandataire de prendre des décisions en matière de non-valeur, ce dernier transmettant les demandes d'admission en non-valeur⁵ au mandant. Ces décisions, de la compétence exclusive du mandant, peuvent toutefois s'appuyer sur les propositions et justificatifs du comptable de l'office mandataire.

⁵ Décisions d'irrecouvrabilité des créances dans le cas d'un mandant de droit privé.

Dès lors que le mandant prend une décision d'admission en non-valeur sur des créances sous mandat, il la transmet au mandataire, accompagnée de l'autorisation d'ouverture des crédits correspondants au compte 654 « *Pertes sur créances irrécouvrables* ».

L'ordonnateur de l'office mandataire émet les mandats permettant de solder les comptes de tiers des créanciers concernés.

3.3. LE TRAITEMENT BUDGÉTAIRE ET COMPTABLE DES OPÉRATIONS DE REDDITION DES COMPTES

Les opérations passées par le mandataire pour le compte du mandant sont intégrées dans le budget principal de ce dernier, soit au fur et à mesure de la réception des pièces justificatives et des reversements du mandataire, soit uniquement en fin de gestion, lors de la reddition des comptes.

Dans tous les cas, l'intégration complète des opérations de l'activité de gérance doit être finalisée *avant la clôture de l'exercice du mandant*. En effet, conformément à l'article R. 442-20 du CCH, lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses, la reddition des comptes intervient dans des délais permettant au comptable public du mandant de produire son compte financier.

Dès lors que la convention de gérance est reconductible d'année en année, la reddition comptable se limitera aux opérations budgétaires d'exploitation de l'exercice. En effet, le mandataire conserve, l'ensemble des missions qui lui sont confiées (recouvrement des restes à recouvrer, régularisations des excédents de versements ...).

3.3.1. Traduction budgétaire et comptable des opérations de reddition chez le mandataire

3.3.1.1. Les reversements sur recettes effectués par le mandataire à la reddition des comptes

La reddition des comptes doit retracer la totalité des opérations de dépenses et de recettes décrites par nature sans contraction entre elles ainsi que la totalité des opérations de trésorerie par nature.

En cours d'année, tous les reversements sur recettes de l'exercice N sont retracés au débit du compte 4722 « *Reversements au mandant* »⁶.

En fin de gestion, après les dernières prises en charge de l'exercice N (journée complémentaire incluse), le résultat d'exploitation du mandataire pour l'activité confiée en gérance est déterminé et fait l'objet d'un transfert au mandant. Le compte 4722, représentant la contrepartie du résultat net de l'activité confiée en gérance, est alors débité par le crédit du compte 4612 ou du compte 513 (en fonction des applications informatiques utilisées.)

Il est à noter que lorsque l'activité confiée en gérance ne dégage pas de résultat excédentaire, le mandataire ne fait aucun reversement au mandant.

Cependant, sous réserve des dispositions prévues à la convention de gérance, si une insuffisance de trésorerie liée aux restes à recouvrer (sur des créances ne faisant pas l'objet d'une dépréciation pour créances douteuses) ne permet pas au mandataire de transférer la totalité du résultat, le compte 4722 est débité par un crédit du compte 4619⁷ « *Reversements au mandataire différés* » pour le montant de la fraction d'excédent non reversée à la clôture des comptes. Le compte 4619 pourra être régularisé sur les exercices suivants au fur et à mesure des recouvrements : on constatera alors un débit du compte 4619 par un crédit du compte 513 (ou 4612).

⁶ Compte 4722 créé au 1^{er} janvier 2008. Sur 2007, le compte 4728 « *Autres dépenses à régulariser* » sera utilisé.

⁷ Compte 4619 créé au 1^{er} janvier 2008. Sur 2007, le compte 5198 « *Autres crédits de trésorerie* » sera utilisé.

En N+1, le résultat de l'activité de gérance est repris au compte 12 en balance d'entrée. Le compte de résultat est alors soldé par le crédit du compte 4722, dès lors que tous les reversements au titre de la gestion N ont été constatés à ce compte en N et N+1 (le cas échéant versement effectué en janvier N+1 après dernières prises en charge et avant la date limite fixée à la convention pour la reddition des comptes.) Lors de la reddition comptable, la balance générale des comptes arrêtée au 31 décembre N et certifiée par l'ordonnateur ainsi qu'une copie des différents ordres de paiement émis au compte 4722 permettront d'en justifier le solde.

3.3.1.2. Le remboursement des fonds nécessaires aux dépenses

Les fonds nécessaires aux dépenses comptabilisés en début d'exercice au compte 5198 « *Autres crédits de trésorerie* » sont reversés au mandant en fin de gestion. Le compte 5198 est alors débité par le crédit du compte 513 (ou 4612) pour le montant de ces fonds.

3.3.2. Traduction budgétaire et comptable des opérations de reddition chez le mandant

Dès lors que la gérance se poursuit, seules les opérations budgétaires d'exploitation de l'exercice sont intégrées au moment de la reddition des comptes du mandataire.

L'intégration consiste, au vu des pièces produites par le mandataire (notamment la balance de sortie et les états des restes à recouvrer), à intégrer le compte de résultat de l'opération sous mandat.

Cette intégration se matérialise par la prise en charge de titres et de mandats respectivement à chaque compte de produits et de charges par nature, mouvementés par le gérant. Le mandant effectue ces opérations à partir de la balance éditée par le mandataire, à la clôture de la gestion.

Ces prises en charge sont réalisées, dans la comptabilité du mandant, à partir d'un compte 467 « *Gestion d'immeubles déléguée à un tiers* », dédié aux opérations de gérance sous mandat. Il s'agit du compte 4673 pour les collectivités territoriales et leur groupements et du compte 4678 pour les établissements publics d'HLM. Le compte 467 fonctionne comme le compte 580, à savoir qu'il permet la prise en charge de titres et de mandats. Son solde créditeur retrace une créance du mandant à l'encontre du gérant.

3.3.2.1. L'intégration des produits dans la comptabilité du mandant

Les produits (à l'exception du compte 7582 « *Couverture des charges de l'activité de gérance* »⁸) sont intégrés dans la comptabilité du mandant par l'émission de titre de recettes aux comptes de classe 7 correspondant à la nature des produits pris en charge par le mandataire.

Ces titres de recette, émis au nom du mandataire, sont pris en charge au débit du compte 467.

Le compte 467 sera par ailleurs crédité par le débit :

- du compte de disponibilité pour les sommes reversées par le mandataire lors de la reddition des comptes ;
- du compte 47138 pour les sommes reversées en cours d'année avant la reddition des comptes ;
- des comptes de produits par une annulation-réduction des prises en charge de titres.

3.3.2.2. L'intégration des charges dans la comptabilité du mandant

Les charges sont intégrées à la comptabilité du mandant par l'émission de mandats de dépenses aux comptes de classe 6 correspondant à la nature des dépenses prises en charge par le mandataire.

Ces mandats sont émis au nom du mandataire et pris en charge au crédit du compte 467.

Le compte 467 sera par ailleurs débité par le crédit du compte 542 pour le montant des fonds nécessaires aux dépenses (opération retracée au compte 7582 ou au compte 5198 chez le mandataire).

⁸ Compte 7582 créé au 1er janvier 2008. Sur 2007, le compte 7588 « *Autres remboursements de frais* » sera utilisé.

3.4. LES OPÉRATIONS DE CLÔTURE SUITE À LA FIN DU MANDAT DE GÉRANCE

Lorsqu'il est mis fin au contrat de gérance, l'ensemble des opérations retracées dans les comptes du mandataire est réintégré dans les comptes du mandant.

3.4.1. Les opérations de liquidation chez le mandataire

À la clôture des comptes précédant la liquidation des opérations, le mandataire reverse au mandant le solde de la trésorerie de l'activité de gérance. L'apurement du compte 513 (ou 4612 pour RCT) créditeur s'effectue alors par le débit du compte 4722.

Après la clôture des comptes, les opérations de liquidation sont exécutées par le comptable au vu de la balance du dernier compte de gestion d'activité et de la décision de mettre fin au contrat de gérance.

Il procède par opérations d'ordre non budgétaires consistant à débiter les comptes de bilan à solde créditeur et à créditer les comptes de bilan à solde débiteur par le compte 58.

À l'issue de ces opérations, tous les comptes de bilan seront soldés.

Le comptable édite une balance comptable faisant apparaître les opérations de liquidation. Cette balance est transmise au comptable supérieur accompagnée de la décision précitée pour transmission à la chambre régionale des comptes si ledit compte était soumis à son examen.

3.4.2. Les opérations d'intégration chez le mandant

Au moment de la reddition des comptes, le virement du solde de la trésorerie détenue par le mandataire pour le compte du mandant est comptabilisé au débit du compte au Trésor par un crédit du compte 47138.

Les comptes 47138 et 467 seront apurés lors de la reprise des opérations du mandataire au vu des documents transmis par ce dernier. Celles-ci ont notamment trait à :

- la reprise des montants inscrits aux comptes de classe 6 et 7 (mandats / titres) ;
- la reprise des cautions (titre au 165) ;
- la comptabilisation des dépréciations figurant au 491 (titre) ;
- la reprise des restes à recouvrer ;
- la régularisation du compte 542.

ANNEXE N° 1 : Code de la construction et de l'habitation
(Partie législative)

Article L. 442-9

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 155 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 88 4° Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Sauf autorisation administrative particulière, les offices et sociétés d'habitations à loyer modéré ne peuvent mettre leurs immeubles en gérance.

Lorsque l'autorisation est accordée pour confier la gérance d'un ou plusieurs immeubles à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux, le gérant bénéficie de toutes les délégations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, dans des conditions fixées par décret.

Lorsqu'ils prennent en gérance des logements appartenant à l'État, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la Loi de finances pour 2002 (n° 2001-1275 du 28 décembre 2001) ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les organismes d'habitations à loyer modéré bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

ANNEXE N° 2 : Code de la construction et de l'habitation
(Partie réglementaire)

Article R. 442-15

Tout mandat de gérance d'immeubles qu'accorde ou accepte un organisme d'habitations à loyer modéré est écrit.

Le mandat précise notamment :

- 1° Le ou les immeubles sur lesquels porte le mandat ;
- 2° La durée du mandat et les conditions de sa résiliation éventuelle ;
- 3° Les pouvoirs du mandataire ;
- 4° Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses :
Les conditions dans lesquelles les fonds nécessaires aux dépenses sont mis à disposition du mandataire ;
Les conditions dans lesquelles les sommes encaissées par le mandataire pour le compte du mandant sont reversées à ce dernier ;
Dans le cas où le mandant est doté d'un comptable public, le plafond du montant de l'avance permanente dont peut disposer le mandataire ;
- 5° La rémunération du mandataire et ses modalités de règlement par le mandant ;
- 6° La périodicité trimestrielle ou semestrielle de la reddition des comptes et ses modalités.

Article R. 442-16

Avant l'exécution du mandat, le mandataire souscrit une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des actes qu'il accomplit au titre du mandat.

Article R. 442-17

Dans tous les documents qu'il établit au titre du mandat, le mandataire fait figurer la dénomination du mandant et la mention qu'il agit au nom et pour le compte de ce dernier.

Article R. 442-18

Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses au nom et pour le compte du mandant, le mandataire tient une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits et charges constatés et des mouvements de caisse opérés au titre du mandat.

Le mandant met à la disposition du mandataire les fonds nécessaires aux dépenses. Le mandataire ne peut en faire l'avance, sauf cas d'urgence.

ANNEXE N° 2 (suite)

Article R. 442-19

Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de détenir des fonds appartenant au mandant, le mandataire dépose sans délai l'intégralité de ces fonds sur un compte exclusivement réservé aux opérations du mandat.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au mandataire doté d'un comptable public.

Article R. 442-20

Lorsque le mandant est doté d'un comptable public, s'appliquent les dispositions suivantes :

- I. Le mandant transmet l'ampliation du mandat dès sa conclusion à son comptable public.
- II. Lorsque le mandataire est tenu d'ouvrir le compte mentionné au premier alinéa de l'article R. 442-19, le compte est ouvert auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen.
- III. Lorsque le mandat stipule que le mandataire dispose d'une avance permanente, l'ordonnateur du mandant fixe le montant de cette avance dans la limite du plafond prévu par le mandat.
- IV. Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de poursuivre l'exécution forcée et de pratiquer les mesures conservatoires au nom et pour le compte du mandant, l'ordonnateur du mandataire doté d'un comptable public émet les titres de recettes exécutoires et, après autorisation du même ordonnateur, le comptable du mandataire procède aux poursuites comme en matière de contributions directes. Le mandataire qui n'est pas doté d'un comptable public ne peut se prévaloir d'un titre exécutoire émis par le mandant. Muni de l'un des titres exécutoires mentionnés aux 1° à 5° de l'article 3 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, il en poursuit l'exécution forcée selon les règles du droit commun applicable en la matière.
- V. Lorsqu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de recouvrer des recettes ou de procéder à des dépenses, la reddition des comptes intervient dans des délais permettant au comptable public du mandant de produire son compte financier.

La reddition des comptes retrace la totalité des opérations de dépenses et de recettes décrites par nature sans contraction entre elles ainsi que la totalité des opérations de trésorerie par nature. Elle comporte en outre :

- 1° La balance générale des comptes arrêtée à la date de la reddition ;
- 2° Les états de développement des soldes certifiés par le mandataire conformes à la balance générale des comptes ;
- 3° La situation de trésorerie de la période ;
- 4° L'état nominatif des impayés par débiteur ;
- 5° Les pièces justificatives des opérations retracées dans la reddition des comptes. Pour les dépenses, ces pièces justificatives, reconnues exactes par le mandataire, sont celles prévues dans la liste annexée à l'article D. 1617-19 du Code général des collectivités territoriales. Pour les recettes, le mandataire justifie le cas échéant leur caractère irrécouvrable.

ANNEXE N° 2 (suite)

Article R. 442-21

Lorsque les dispositions du Code des marchés publics sont applicables aux contrats du mandant et qu'il entre dans les pouvoirs du mandataire de passer des marchés publics au nom et pour le compte du mandant, la personne responsable de ces marchés est la personne désignée à cet effet par le mandataire ou, à défaut, le représentant légal du mandataire.

La personne responsable de ces marchés peut, sous sa responsabilité, déléguer sa signature à des personnes placées sous son autorité.

Lorsque le mandataire ne dispose pas d'une commission d'appel d'offres, la commission d'appel d'offres compétente est celle du mandant. Elle est convoquée par le mandant à la demande du mandataire. Le mandataire participe à la séance de la commission avec voix consultative.

Article R. 442-22

Les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré ne peuvent être donnés en gérance qu'aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux et aux sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Les mandats de gérance prévus à l'alinéa précédent ne peuvent être consentis qu'après que les organismes d'habitations à loyer modéré mandants y ont été autorisés.

La demande d'autorisation est adressée par l'organisme d'habitations à loyer modéré mandant au préfet du département du lieu de situation des immeubles. Le dossier de la demande comporte le projet de mandat et les délibérations du conseil d'administration ou de surveillance du mandant et du mandataire portant approbation de ce projet.

Lorsque le mandataire est doté d'un comptable public, le préfet se prononce après avis du trésorier-payeur général dont dépend le poste comptable du mandataire.

En l'absence de décision du préfet notifiée dans le délai de deux mois à compter de la réception d'une demande présentée en application du présent article, l'autorisation est réputée accordée.

L'organisme d'habitations à loyer modéré titulaire de l'autorisation transmet copie du mandat signé au préfet et, dans le cas prévu au quatrième alinéa, au trésorier-payeur général.

Article R. 442-23

Avant d'accepter, en application selon le cas de l'antépénultième alinéa de l'article L. 421-1, du dernier alinéa de l'article L. 421-4, du douzième alinéa de l'article L. 422-2 ou du septième alinéa de l'article L. 422-3, un mandat de gérance portant sur des logements situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement, l'organisme d'habitations à loyer modéré adresse simultanément une demande d'autorisation au maire de la commune d'implantation de ces logements et au préfet.

ANNEXE N° 2 (suite et fin)

Le dossier de la demande comporte le projet de mandat, la décision du mandant et la délibération du conseil d'administration ou du conseil de surveillance du mandataire portant approbation de ce projet. Il est complété par l'exposé sommaire des difficultés de la copropriété.

À défaut d'opposition du préfet ou du maire notifiée dans le délai de deux mois, l'autorisation est réputée accordée.

ANNEXE N° 3 : Les différentes hypothèses de gérance dans le secteur public local

La gérance peut s'envisager tout d'abord dans le secteur public local entre personnes publiques dotées d'un comptable public :

- un OPH à comptabilité publique, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales peuvent confier la gestion d'un ou plusieurs de leurs immeubles à un autre OPH à comptabilité publique.

Mais la gérance permet également à un organisme de droit privé d'assurer la gestion d'immeubles appartenant à une collectivité territoriale ou un établissement public local et inversement, de confier la gestion de ses immeubles à un office public de l'habitat :

- un OPH, une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités peuvent confier la gestion de leurs immeubles à un organisme d'HLM de droit privé ou à une société de coordination ;
- un OPH peut également confier la gestion de ses immeubles à une SEM de construction et de gestion de logements locatifs sociaux ,
- une SEM, un organisme à but non lucratif, l'association Foncière-logement ou une SCI dont les parts sont détenues à plus de 99% par cette association peuvent confier la gestion d'un ou plusieurs de leurs immeubles à un organisme d'HLM (privé ou public) ;
- un organisme privé d'HLM peut confier la gestion d'un ou plusieurs de ses immeubles à un OPH.

Enfin et à titre accessoire, la gérance peut ne lier que des organismes de droit privé.

TABLEAU SYNOPTIQUE

Mandant doté de comptabilité publique	Peut déléguer aux mandataires suivants :
Collectivités territoriales et groupements de collectivités territoriales	OPH à comptabilité publique ou OPH soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce
OPH à comptabilité publique	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mandataire doté d'un comptable public :</i> OPH soumis aux règles de la comptabilité publique • <i>Mandataire de droit privé :</i> les SEM de construction et d'aménagement de logements sociaux les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré,

ANNEXE N° 3 (suite et fin)

Mandant doté de comptabilité publique (suite et fin)	Peut déléguer aux mandataires suivants : (suite et fin)
	<p>les organismes d'HLM de droit privé au sens de l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, - les sociétés anonymes coopératives de production - les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, - les sociétés anonymes de crédit immobilier, - les fondations d'habitations à loyer modéré.
Mandant de droit privé :	Peut déléguer aux mandataires dotés d'un comptable public suivants :
<p>SEM d'aménagement et de construction de logements sociaux</p> <p>Organismes d'HLM de droit privé au sens de l'article L. 411-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, - les sociétés anonymes coopératives de production - les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, - les sociétés anonymes de crédit immobilier, - les fondations d'habitations à loyer modéré. 	<p>OPH à comptabilité publique</p>

ANNEXE N° 4 : Mandant - Opérations de l'exercice

Collectivité territoriale ou groupements de collectivités : M14 - M52 - M71

En cours d'année	515 Compte au Trésor	5428 Disponibilités chez d'autres tiers	
Versement de "l'avance permanente"	800	800	
Tranferts des dépôts et cautionnements reçus :		44381	165
* pec du mandat		Autres établissements publics - Dépenses	Dépôts et cautionnements reçus
* paiement du mandat	2 000	2 000	2 000
Rémunération du gérant :			6226
* pec du mandat		1500	Honoraires
* paiement du mandat (ou lors de la reddition)	1 500	1 500	1 500
Reversement du mandataire	6 000	47138 Autres recettes à régulariser	
		6 000	

ANNEXE N° 4 (suite et fin)

OPH à comptabilité publique - M31

En cours d'année	515 Compte au Trésor	542 Disponibilités chez d'autres tiers	
Versement de "l'avance permanente"	800	800	
Tranferts des dépôts et cautionnements reçus :		44381	1651
* pec du mandat		Autres opérations - Dépenses	Dépôts et cautionnements reçus
* paiement du mandat	2 000	2 000	2 000
Rémunération du gérant :			6226
* pec du mandat		1500	Autres honoraires
* paiement du mandat (ou lors de la reddition)	1 500	1 500	1 500
Reversement du mandataire	6 000	47138	
		Recettes perçues avant émission de titre - Divers	
		6 000	

ANNEXE N° 5 : Mandant - Reddition

Collectivité territoriale ou groupements de collectivités : M14 - M52 - M71

Lors de la reddition

	515	4673	7	6	47138	5428
	Compte au Trésor	Opérations avec gérants d'immeubles et régisseurs intéressés	Produits	Charges	Autres recettes à régulariser	Disponibilités chez d'autres tiers
Balance avant reddition	6 000 4 300				6 000	800
Comptabilisation des opérations sans contraction des recettes et des dépenses (au vu des balances et PJ du gérant)		PEC 30 000	30 000			
		PEC 16 000		16 000		
Régularisation des sommes versées par le mandataire en cours d'année		6 000			6 000	
Autres reversements du mandataire	6 800	6 800				
		SD 1.200 (1)				

(1) Le solde débiteur du compte 467 représente la créance du mandant à l'égard du mandataire.

ANNEXE N° 5 (suite et fin)

OPH à comptabilité publique - M31

Lors de la reddition

	515 Compte au Trésor	4678 Gestion d'immeubles délégée à un tiers	7 Produits	6 Charges	47138 Autres recettes à régulariser	542 Disponibilités chez d'autres tiers
Balance avant reddition	6 000 4 300				6 000	800
Comptabilisation des opérations sans contraction des recettes et des dépenses (au vu des balances et PJ du gérant)		PEC 30 000	30 000			
		PEC 16 000		16 000		
Régularisation des sommes versées par le mandataire en cours d'année		6 000			6 000	
Autres reversements du mandataire	6 800	6 800				
		SD 1.200 (1)				

(1) Le solde débiteur du compte 4678 représente la créance du mandant à l'égard du mandataire.

ANNEXE N° 6 : Mandataire (OPH à comptabilité publique : M31)

	COMPTABILITE PRINCIPALE		COMPTABILITE ANNEXE					
	515 Compte au Trésor	4612 Gestion immeubles / tiers	513 (4612 avec RCT ou Hélios)	1651 Dépôts de garantie des locataires	703/704 Loyers et récup.charges	411 Locataires	4117 Organismes payeurs d'APL	5198 Autres crédits de trésorerie
Encaissement de l'avance permanente	800	800	800					800
Transfert des dépôts reçus	2 000	2 000	2 000	2 000				
Quittancement (loyers et charges)					30 000	25 000	5 000	
Encaissement APL	5 000	5 000	5 000				5 000	
Encaissement des loyers	23 800	23 800	23 800			23 800		
				6 Diverses charges	401 Fournisseurs	4722 (1) Reversements au mandataire	4619 (2) Reversements différés	
Versement au mandant (avant reddition)	6 000	6 000	6 000			6 000		
Diverses dépenses (charges récupérables ou non) :								
* PEC				16 000	16 000			
* Paiement	16 000	16 000	16 000		16 000			
Reddition								
Versement au mandant (3)	6 800	6 800	6 800			8 000	1 200	

(1) Après les dernières prises en charges de l'exercice (à la fin de la journée complémentaire), le solde du compte 4722 (créé au 1er janvier 2008) représente la contrepartie du résultat net de l'activité.

(2) Compte créé au 1er janvier 2008 (Dans cet exemple, les restes à recouvrer ne sont pas reversés au mandataire).

(3) Le dernier versement au titre de la gestion N est comptabilisé en N si la gestion est close au 31 décembre calendaire ou en tout début d'année N+1, si des opérations sont enregistrées en JC.

ISSN : 0984 9114