

**DIRECTION
DE LA
COMPTABILITÉ PUBLIQUE**

**Sous-direction D
BUREAU D3**

INSTRUCTION N° 87-54-M31-M32

du 21 avril 1987

NOR : BUD R 87 00058 J

(Texte publié au *Bulletin officiel de la Comptabilité publique*)

Cette instruction a été modifiée par les instructions suivantes :

n° du
n° du
n° du
n° du

Cette instruction a été abrogée par l'instruction :

n° du

**MISE À JOUR DE L'INSTRUCTION M31 ET M32
SUR LA COMPTABILITÉ DES OFFICES PUBLICS D'HABITATIONS
À LOYER MODÉRÉ ET DES OFFICES PUBLICS D'AMÉNAGEMENT
ET DE CONSTRUCTION**

ANALYSE

Comptabilisation des opérations de location-accession à la propriété dans les offices publics d'habitations à loyer modéré et les organismes publics d'aménagement et de construction selon les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

DOCUMENTS À ANNOTER

Instruction M31 sur la comptabilité des offices publics d'H.L.M.

Instruction M32 sur la comptabilité des O.P.A.C.

La présente instruction a pour objet de porter à la connaissance des comptables du Trésor :

- d'une part, la circulaire du 5 février 1987 relative à la comptabilisation des opérations de location-accession à la propriété dans les O.P.A.C. et les O.P.H.L.M.;
- d'autre part des nouvelles modalités d'utilisation du compte 467 « Créanciers divers ».

Sur ce dernier point, il est précisé que jusqu'à la mise en application du nouveau plan comptable applicable aux O.P.H.L.M., le compte 467 est crédité *en cours d'exercice* du montant de la redevance et des indemnités consécutives à la rupture du contrat entre le vendeur et le locataire-accédant.

Le directeur de la Comptabilité publique,

Pour le directeur de la Comptabilité publique :

Le sous-directeur chargé de la sous-direction « D »,

J.-L. NINU.

DIFFUSION

GT

34

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

TPG	DOM	RF	TP-RP	P
-----	-----	----	-------	---

à l'Instruction n° 87-54-M31-M32

du 21 avril 1987

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT,
DU LOGEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DES TRANSPORTS

DIRECTION DE LA CONSTRUCTION

Bureau CH/HM-2

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA PRIVATISATION

DIRECTION DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Bureau D3

CIRCULAIRE N° 87-18 DU 5 FÉVRIER 1987

relative à la comptabilisation des opérations de location-accession à la propriété
dans les O.P.A.C. et les offices publics d'H.L.M.

NOR : EQUC 87 10021 C

LE MINISTRE DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES TRANSPORTS,
LE MINISTRE DÉLÉGUÉ AUPRÈS DU MINISTRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA PRIVATISATION, CHARGÉ
DU BUDGET,

à Messieurs les préfets, commissaires de la République de région (direction régionale de l'Équipement),
Madame et Messieurs les préfets, commissaires de la République de département (direction départe-
mentale de l'Équipement),
Madame et Messieurs les trésoriers-payeurs généraux.

La présente circulaire complète les instructions M31 et M32 sur l'imputation budgétaire et comptable des opérations de location-accession à la propriété réalisées dans le cadre de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

La loi du 12 juillet 1984 a défini le cadre juridique de la location-accession à la propriété comme un contrat par lequel un maître d'ouvrage s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

Les immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-accession à la propriété sont comptabilisés en classe 3 (comptes de stocks). À cet effet, il convient d'ouvrir dans la nomenclature les comptes suivants :

- 368 « Location-accession à la propriété (immeubles en cours) »,
- 358 « Location-accession à la propriété (immeubles achevés) »,

ventilés, par opération, en :

- ...0 Terrains;
- ...1 V.R.D. et aménagements;
- ...2 Constructions;
- ...3 Frais annexes de construction.

Les créances sur les locataires-accédants sont individualisées au sein des comptes existants déjà dans la nomenclature. Ainsi, les comptes 410, 411, 412, 414 et 417 sont subdivisés de la manière suivante :

- 4108 « Locataires-accédants »;
- 4118 « Locataires-accédants, exercice précédent »;
- 4128 « Locataires-accédants, exercices antérieurs »;
- 4148 « Acquéreurs (location-accession) »;
- 4178 « Organismes payeurs d'A.P.L. (locataires-accédants) ».

De même, tout compte nécessaire à la comptabilisation des opérations de location-accession sera ventilé de manière identique (terminaison des comptes en 8).

La redevance versée par le locataire-accédant se décompose en deux parties :

- une partie est payée en compensation de la jouissance du logement « à titre onéreux » pendant la durée du contrat de location-accession à la propriété;
- l'autre partie est imputable sur le prix de vente du logement au moment du transfert de propriété.

Aussi, convient-il de comptabiliser :

- au compte 1693 « Redevance (location-accession) », la part de la redevance imputable sur le prix de vente;
- au compte 7029 « Loyers des logements en location-accession », l'indemnité de jouissance.

Les charges incombant aux locataires-accédants sont à ventiler dans le compte 703 « Récupération des charges locatives ».

L'apport personnel du locataire-accédant lors de la levée de l'option est comptabilisé au débit du compte au Trésor par le crédit du compte 4148 « Acquéreurs (location-accession) ».

L'article 3 de la loi du 12 juillet 1984 prévoit que l'acquéreur doit verser, lors de la signature du contrat un dépôt de garantie qui ne peut excéder 2 % du montant du prix de vente du logement faisant l'objet du contrat. Ces fonds déposés en garantie sont à comptabiliser au débit du compte 065 « Dépôts de garantie ». À l'exécution du contrat, ce compte est soldé.

En cas de non-transfert de propriété, le vendeur restitue à l'occupant la part de la redevance versée qui est imputable sur le prix de vente du logement, après déduction des sommes restant dues au vendeur (indemnité de jouissance impayée, dépenses résultant de dégradations éventuelles, frais...).

L'article 11 de la loi définissant la location-accession à la propriété prévoit qu'en cas de résiliation du contrat pour inexécution par l'accédant de ses obligations, le vendeur peut obtenir une indemnité ne pouvant excéder 2 % du prix de vente. De même, en cas de non-levée de l'option en fin de contrat, le vendeur peut percevoir une indemnité ne dépassant pas 1 % du prix de vente du logement.

Lorsque le contrat est résilié pour inexécution par le vendeur de ses obligations, la loi précise dans son article 13 que l'accédant peut obtenir une indemnité qui ne peut excéder 3 % du prix de vente du logement.

L'indemnité due par le locataire-accédant est à imputer au crédit du compte 8749 « Autres profits exceptionnels », celle devant être versée par le vendeur, au débit du compte 8739 « Autres pertes exceptionnelles ».

La taxe sur la valeur ajoutée relative à des opérations de location-accession est comptabilisée de la même manière que celle relative aux opérations d'accession à la propriété.

ANNEXE N° 2

— 4 —

à l'Instruction n° 87-54-M31-M32
du 21 avril 1987

MODALITÉS D'UTILISATION DU COMPTE 467 : « CRÉANCIERS DIVERS »
Comptabilisation des opérations de location
ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

- *Contrat préliminaire de réservation.*
Le dépôt de garantie (2 % du prix) est imputé au débit du compte 065 « Dépôts de garantie ».
- *Signature du contrat de location-accession.*
568 Compte au Trésor.
418 Loyers versés d'avance.
- *Exécution du contrat.*
Le dépôt de garantie est restitué ou imputé sur les premières redevances.
418 Loyers versés d'avance.
1693 Redevance (location-accession),
et/ou 7029 Loyers des logements en location-accession.
- *Appel de fonds.*
4108 Locataires-accédants.
4178 Organismes payeurs d'A.P.L. (location-accession).
1693 Redevance (location-accession).
7029 Loyers des logements en location-accession.
703 Récupération des charges locatives.
- *Rupture du contrat par l'organisme vendeur.*
8739 Autres pertes exceptionnelles.
1693 Redevance (location-accession).
467 Créanciers divers.
Cette écriture est passée après vérification que les sommes dues par les locataires-accédants sont totalement réglées.
- *Rupture du contrat par le locataire-accédant.*
1693 Redevance (location-accession).
8749 Autres profits exceptionnels.
467 Créanciers divers.
- *Levée de l'option.*
 - * Imputation du prix de revient.
608 Prix de revient des immeubles en location-accession.
358 Location-accession à la propriété (immeubles achevés).
 - * Imputation du prix de vente.
4148 Acquéreurs (location-accession).
708 Ventes de logements en location-accession.
 - * 1693 Redevance (location-accession).
250 Prêts principaux.
251 Prêts complémentaires.
568 Compte au Trésor.
4148 Acquéreurs (location-accession).

Toutes difficultés d'application de la présente circulaire doivent être signalées :

- par les ordonnateurs au ministère de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du territoire et des Transports, direction de la Construction, bureau CH/HM 2;
- par les comptables au ministère de l'Économie, des Finances et de la Privatisation, direction de la Comptabilité publique, sous le timbre du bureau D3.

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de la Construction,
A. MAUGARD.

Pour le directeur de la Comptabilité publique :

Pour le ministre délégué, chargé du Budget :

Le sous-directeur chargé de la sous-direction « D »,
J.-L. NINU.