

LE CREDIT BAIL MOBILIER ET IMMOBILIER

(Compte 801.61 et 801 .62)

Fiche n° 2

Définition

Le crédit bail est un contrat de financement pour l'acquisition d'un bien mobilier ou immobilier. Son principe est simple : la collectivité acquiert un bien en payant une redevance. Au terme du contrat, elle dispose de la faculté :

- soit d'acquérir définitivement le bien et paye dans ce cas, la « soulte » (« elle lève l'option »).
- soit de ne pas acquérir le bien, dans ce cas le loueur (« crédit bailleur ») reste propriétaire du bien.

Juridiquement, le locataire ne deviendra propriétaire de l'objet du contrat qu'au terme de ce dernier à la levée de l'option.

Le crédit bail doit impérativement être mentionné en annexe du compte financier car s'il n'est pas une dette au sens comptable du terme, le contrat qui lie la collectivité au crédit bailleur est irrévocable à peine de paiement d'une indemnité équivalente aux loyers restants. Un partenaire financier doit donc disposer de cette information de nature à limiter la capacité de remboursement de la collectivité de ses charges futures.

Les collectivités territoriales et les EPCI peuvent acquérir des biens meubles et immeubles au moyen d'un contrat de crédit bail.

Le suivi de ce type de contrats sous forme de gestion par AE/CP est recommandé ; ce suivi permettant une vision exhaustive de l'engagement.

Réglementation

Le crédit-bail est régi par le code monétaire et financier (art. L 313-7 à 313-11).

Les sommes versées par l'utilisateur du bien durant la durée du contrat sont des charges et elles sont comptabilisées comme telles.

Une fois que la collectivité a acquis le bien, celui ci est comptabilisé au bilan, à l'actif pour le prix contractuel de cession.

Risques

Ce type de contrat ne présente pas de risque particulier ; les engagements sont connus dès la signature du contrat. La seule incertitude concerne la décision de levée d'option en fin de contrat.

Le contrat de crédit bail représente un engagement à moyen ou long terme de la collectivité qui s'engage au versement d'une somme définie sur une durée définie. Cette information est nécessaire aux tiers, les engagements pris au titre de ces contrats obèrent d'autant la capacité budgétaire et financière de la collectivité. En fin de contrat, le patrimoine, donc l'actif de la collectivité sera modifiée en cas de levée de l'option d'achat.

! En pratique, on constate l'existence de divers contrats de location avec option d'achat qui ne sont pas stricto sensu des contrats de crédits bail. Ces contrats complexes ne permettent pas toujours de connaître précisément les montants qui seront à verser à la fin du contrat. . Il est néanmoins recommandé d'enregistrer en tant qu'engagement hors bilan tous les contrats de location avec option d'achat même s'ils ne sont pas formellement désignés comme étant un contrat de crédit bail stricto sensu.

L'enregistrement sera porté soit sur l'annexe relative aux crédit bail soit sur l'annexe « autres engagements donnés ».

Communication de l'engagement :

L'engagement de la collectivité ou de l'établissement est porté à la connaissance des tiers par l'annexe jointe au budget primitif et au compte administratif. Cette obligation trouve sa source dans l'article L2313-1 avant dernier alinéa du CGCT pour les communes, départements et EPCI et dans l'article L 431362 (12°) pour les régions.

Les instructions comptables M14, M52 et M71 prévoient que les engagements donnés au titre des contrats de crédit-bail sont retracés dans les annexes budgétaires.

Cette obligation s'applique à toutes les communes et EPCI sans seuil de population.

L'annexe, telle qu'elle est prévue indique :

- ✓ La nature du bien objet du contrat,
- ✓ L'exercice d'origine (exercice de signature du contrat),
- ✓ Le nom du crédit-bailleur,
- ✓ La durée du contrat,
- ✓ Le montant de la redevance de l'exercice,
- ✓ Le montant des redevances restant à courir pour les exercices N+1 à N + 4 ainsi que le montant total restant à courir jusqu'à la fin du contrat.

Annexe

IV – ANNEXES	IV
ENGAGEMENTS HORS BILAN - ENGAGEMENTS DONNES ET RECUS ETAT DES CONTRATS DE CREDIT - BAIL	B1.3

B1.3 – 8016 ETAT DES CONTRATS DE CREDIT - BAIL

Exercice d'origine du contrat	Nature du bien ayant fait l'objet du contrat (1)	Montant de la redevance de l'exercice	Désignation du crédit bailleur	Durée du contrat	Montant des redevances restant à courir					
					N+1	N+2	N+3	N+4	Cumul restant	Total (2)
[...]	:									

(1) Indiquer l'objet du bien mobilier ou immobilier.
 (2) Total = (N+1, N+2, N+3, N+4) + restant cumul.

Sources des informations

- ✓ La délibération,

- ✓ Le contrat,
- ✓ Les documents contractuels produits annuellement.

En fin d'année, le fournisseur a l'obligation de fournir le tableau d'amortissement qui permet de servir l'annexe et de connaître la part « loyer » et la part « remboursement du capital ».

Méthode de recensement des engagements et de suivi des engagements

Utiliser le classe 8 pour le suivi.

Le recensement des engagements de ce type s'effectue via les différents contrats souscrits. La nécessité d'actualiser annuellement le montant des redevances restant à courir oblige à consulter les contrats.

Le risque est lié aux nouveaux contrats qui ne seraient pas pris en compte.

Un recensement via les fiches budgétaires des comptes 612 et aussi 613 permet un recoupement. Les fiches budgétaires ne comportant pas l'identité du co-contractant, il faut retrouver celui-ci en utilisant les références du mandat.

Le comptable peut apporter son concours à l'ordonnateur dans cette tâche.