

# LES ENGAGEMENTS RECUS

(Compte 802)

## Fiche n° 4

### Définition

La maquette de l'annexe budgétaire relative aux engagements reçus présente trois parties :

- ✓ Redevance de crédit bail immobilier restant à recevoir,
- ✓ Subventions à recevoir par annuités,
- ✓ Autres engagements reçus, en distinguant deux sous rubriques :
  - ◆ Engagements reçus des entreprises,
  - ◆ Engagements reçus d'autres organismes
- ✓ Redevance de crédit-bail immobilier<sup>1</sup> – location-vente<sup>2</sup>: compte 802.65

Les collectivités ne peuvent pas consentir, par principe, des locations d'immeubles sous forme de crédit-bail immobilier, sauf à titre exceptionnel (respect de la réglementation bancaire – article 515.2 du code monétaire et financier).

Les collectivités peuvent néanmoins recourir à la location vente pour des biens de leur domaine privé sous réserve des dispositions de la loi du 12 juillet 1984 relative à la location-accession.

Le contrat est conclu par acte authentique. L'acte indique notamment le prix de vente, les modalités de paiement, le montant de la redevance à charge de l'accédant, les modalités d'imputation de la redevance sur le prix de vente.

La redevance perçue par la collectivité comprend le loyer (recette de fonctionnement) et, en cas de paiement fractionné, elle peut comprendre une partie du prix de cession enregistrée au compte 1 676 « dettes envers locataires acquéreurs ». A l'échéance fixée, la part correspondant au paiement fractionné s'imputera sur le prix de vente ou sera reversée au locataire. Les loyers restant à courir constituent une information à porter dans l'annexe à la rubrique 8026 « crédit-bail immobilier ». Le prix de vente est enregistré à la rubrique 8028 « autres engagements reçus ».

- ✓ Subventions à recevoir par annuités – compte 802.7

Ces engagements reçus s'appuient sur des conventions et des notifications de subventions qui fixent le l'échéancier des versements. Il s'agit de l'engagement d'une autre collectivité de participer au paiement d'une annuité d'emprunt.

Ces documents permettent de remplir l'annexe.

- ✓ Autres engagements reçus en distinguant – compte 802.8

L'annexe distingue :

1 – les engagements reçus d'organismes autres que des entreprises

Ces engagements peuvent prendre la forme de fonds de concours notamment sur des opérations particulières à multiples financements. Dans le cas d'opérations portées par la collectivité mais co-financées par un ou plusieurs autres financeurs (Etat, collectivité, entreprise, association...)

2 – les engagements reçus d'entreprises.

<sup>1</sup> Dans un contrat de crédit-bail immobilier, le crédit - preneur a la possibilité mais non l'obligation d'acquérir le bien à l'issu du contrat.

<sup>2</sup> La location-vente oblige le locataire à acquérir le bien loué à l'expiration du contrat.

## Réglementation

L'article L 2313-1 du CGCT (avant dernier alinéa) prévoit que « *pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements* ». L'article R 2313-3 du CGCT précise que les état annexés au budget et au compte administratif sont : « .... 7° Présentation des engagements donnés et reçus" »

Ces dispositions s'appliquent aux EPCI et aux départements. On retrouvent des dispositions similaires pour les régions respectivement aux articles L 4313-2 (12°) et R 4313-3 (7°). Cette obligation concerne toutes les communes et tous les EPCI sans seuil de population.

Les engagements sont portés à la connaissance des tiers via l'annexe budgétaire au budget primitif et au compte administratif.

L'annexe telle qu'elle est conçue, comporte les informations suivantes :

- ◆ Année d'origine,
- ◆ Nature de l'engagement,
- ◆ Organisme émetteur,
- ◆ Durée en années,
- ◆ Périodicité (de versement),
- ◆ Créance en capital à l'origine et au 1/1/N,
- ◆ Annuité reçue au cours de l'exercice.

## Risques

Les risques résident essentiellement dans la cadre d'une location vente ou d'un crédit bail immobilier. En cas d'insolvabilité du bénéficiaire le risque est élevé et peut porter sur des sommes importantes au regard des possibilités financières de la collectivité « crédit bailleuse ».

En effet, dans un contrat de crédit bail immobilier ou de location vente, en cas de défaillance du co-contractant, la collectivité reste propriétaire du bien. Si cela offre une certaine garantie, le crédit bailleur est cependant contraint de retrouver rapidement un nouveau partenaire à qui louer le bien. A défaut, la collectivité devra supporter les charges financières de l'opération et/ou de l'entretien du bien, sans avoir les ressources procurées par le paiement des loyers. De plus, en cas de non réalisation de l'option d'achat, la part de la redevance correspondant au paiement fractionné, doit être remboursée au locataire.

Le risque pour la collectivité, est donc double : supporter les charges de l'opération et rembourser la partie de la redevance correspondant au paiement fractionné du bien d'où l'intérêt de recenser et suivre pour pouvoir mentionner l'existence de ce type de contrat, dans l'annexe..

Au terme du contrat, le patrimoine de la collectivité est susceptible de varier, donc son actif ; la propriété du bien pouvant être transférée à l'ex « locataire ».

## Communication de l' engagement

L'article L 2313-1 du CGCT (avant dernier alinéa) prévoit que « *pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements* ».

L'article R 2313-3 du CGCT précise que les état annexés au budget et au compte administratif sont : « .... 7° Présentation des engagements donnés et reçus" »

Ces dispositions s'appliquent aux EPCI et aux départements. On retrouve des dispositions similaires pour les régions respectivement aux articles L 4313-2 (12°) et R 4313-3 (7°).

**Cette obligation concerne toutes les communes et tous les EPCI sans seuil de population.**

Les engagements sont portés à la connaissance des tiers via l'annexe budgétaire au budget primitif et au compte administratif.

L'annexe doit comporter les informations suivantes :

- ◆ Année d'origine,
- ◆ Nature de l'engagement,
- ◆ Organisme émetteur,
- ◆ Durée en années,
- ◆ Périodicité (de versement),
- ◆ Créance en capital à l'origine et au 1/1/N.

<b>IV – ANNEXES</b>	<b>IV</b>
<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN - ENGAGEMENTS DONNES ET RECUS ETAT DES ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>B1.6</b>

#### B1.6 – ETAT DES ENGAGEMENTS RECUS

Année d'origine	Nature de l'engagement	Organisme émetteur	Durée en années	Périodicité	Créance en capital à l'origine	Créance en capital 1/1/N	Annuité reçue au cours de l'exercice
	8026 Redevance de crédit-bail restant à recevoir (crédit-bail immobilier)						
	[–]						
	8027 Subventions à recevoir par annuités (annuités restant à recevoir)						
	[–]						
	8028 Autres engagements reçus						
	A l'exception de ceux reçus des entreprises						
	[–]						
	Engagements reçus des entreprises						
	[–]						
	<b>TOTAL</b>						

#### Sources des informations

Tous les engagements reçus ont un fondement contractuel. Les informations sont donc disponibles dans les contrats, conventions passés entre la collectivité, l'établissement et la personne privée ou publique accordant l'engagement.

Pour le crédit-bail immobilier, location-vente, les informations sont dans l'acte authentique.

#### Méthode de recensement des engagements et de suivi des engagements

Le recensement et le suivi de ces contrats est donc primordial. Ensuite il convient d'utiliser la classe 8 pour le suivi des engagements.

Le recensement peut d'effectuer à partir des loyers perçus (compte 752). Il s'agira ensuite, en consultant les contrats de bail, d'identifier les contrats de crédit bail immobilier ou de location vente.