

Suppressions de comptes :

6758 Autres éléments d'actifs

⇒ suppression de la ligne correspondante au niveau des charges du compte de résultat.

7758 Autres éléments d'actifs

⇒ suppression de la ligne correspondante au niveau des produits du compte de résultat.

7034 Frais de poursuites

Le nouvel article 4-p de la loi du 6 juillet 1989, introduit par l'article 84 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 (loi ENL) interdit de faire supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que les frais de procédure en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

Les dépens ne pouvant être inscrits en charges locatives récupérables, ce compte n'est pas justifié.

Créations de comptes :

4163 Locataire (location-accession) douteux ou litigieux

La création du compte 4163 permet de distinguer pour les locataires bénéficiant d'un contrat de location-accession, les créances douteuses et litigieuses liées à la seule partie correspondant au loyer du quittancement.

Avant l'exercice 2010, les créances douteuses ou litigieuses des locataires-accédants étaient comptabilisées sur le compte 4162 « Acquéreurs douteux ou litigieux ». En effet, le plan comptable M31 prévoyait uniquement les subdivisions suivantes :

- 4161 locataires douteux ou litigieux
- 4162 acquéreurs douteux ou litigieux
- 4164 autres clients douteux ou litigieux
- 4165 emprunteurs et locataires acquéreurs douteux ou litigieux.

A compter du 1^{er} janvier 2010, le compte 4162 doit exclusivement enregistrer les créances sur acquéreurs douteux ou litigieux.

En balance d'entrée 2010, il convient donc de transférer la fraction du solde du compte 4162 se rapportant aux créances des locataires-accédants douteux ou litigieux sur le compte dédié 4163.

Commentaire du compte 4163 :

Dès la constatation du caractère douteux ou litigieux de la créance, le compte 4163 est débité par le compte 4113 « Locataires (location-accession) ».

Entre autre, figurent obligatoirement à ce compte :

- la totalité de la créance des locataires-accédants dont le premier impayé est antérieur à un an ;
- la totalité de la créance des locataires-accédants faisant l'objet d'une dépréciation totale ou partielle.

Le compte 4163 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » pour les encaissements ;
- du compte 6541 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur ;
- du compte 1654 « Redevances (location-accession) » pour le montant des titres annulés non réglés par le locataire-accédant ;
- du compte 673 « Titres annulés (sur exercices antérieurs) » pour le montant des titres relatifs aux loyers et charges locatives émis au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par le locataire-accédant.

4168 Créances irrécouvrables admises en non-valeur par le juge des comptes

La création de ce compte permet d'aligner la M31 sur les autres nomenclatures du secteur public local. Le compte 4168 est utilisé lorsque le juge des comptes infirme une décision du conseil d'administration rejetant l'admission en non-valeur. Le comptable transporte la créance pour laquelle il a obtenu décharge, du compte des restes à recouvrer où elle figure, au débit du compte 4168 correspondant.

Ce compte est subdivisé comme suit :

- 41681 Locataires
- 41682 Acquéreurs
- 41683 Locataires-acquéreurs
- 41684 Autres clients
- 41685 Emprunteurs

Position des comptes 416 créés au bilan

Position	Commentaires
Actif – Créances d'exploitation – Clients douteux ou litigieux	Solde débiteur

6283 Cotisations CGLLS

Ce compte enregistre les différentes contributions dont les offices sont redevables auprès de la CGLLS. Les éventuelles pénalités associées à ces contributions sont comptabilisées au compte 6712 « Pénalités, amendes fiscales et pénales ».

Position au compte de résultat :

Position	Commentaires
Charges d'exploitation – Services extérieurs – Autres (colonne charges non récupérables)	Solde débiteur

Changements de libellés :

	avant 2010	au 1.1.2010
4165	Emprunteurs et locataires acquéreurs douteux ou litigieux	Emprunteurs douteux ou litigieux
6711	Intérêts moratoires	Intérêts moratoires et pénalités sur marchés
6712	Pénalités et amendes	Pénalités, amendes fiscales et pénales

Actualisation de commentaires de comptes :

4113 Locataire (location-accession)

Le compte 41131 est débité du montant des titres de recettes relatifs aux produits de la location-accession par le crédit :

- des subdivisions intéressées des comptes 703 « Récupérations des charges locatives » et 7047 « Loyers des logements en location-accession » ;
- du compte 1654 « Redevances (location-accession) » ;
- du compte 418 « Locataires produits non encore facturés ».

Le compte 41131 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » lors des règlements reçus des locataires-accédants enregistrés du 1.1.N au 31.12.N, N étant l'exercice au cours duquel les titres sont émis ;
- du compte 7047 « Loyers des logements en location-accession », ou des subdivisions intéressées du compte 703 « Récupérations des charges locatives » pour le montant des titres émis au cours de ce même exercice et non réglés par le locataire accédant ;
- du compte 4163 « Locataire (location-accession) douteux ou litigieux » ;

- du compte 419152 « Locataires (location – accession) » pour le montant des avances versées au titre des loyers, redevances et charges locatives ;
- du compte 4195 « Locataires - Excédents d'acomptes sur provisions pour charges » ;
- du compte 1654 « Redevances (location-accession) » pour le montant des titres annulés non réglés par le locataire-accédant ;
- du compte 6541 « Pertes sur créances irrécouvrables - Locataires » pour le montant des créances émises au cours de l'exercice N et admises en non-valeur au cours de ce même exercice.

4162 Acquéreurs douteux ou litigieux

Dès la constatation du caractère douteux de la créance, le compte 4162 est débité par les comptes 412 « Créances sur acquéreurs ».

Entre autre, figurent obligatoirement à ce compte :

- la totalité de la créance des acquéreurs dont le premier impayé est antérieur à un an ;
- la totalité de la créance des acquéreurs faisant l'objet d'une dépréciation totale ou partielle.

Le compte 4162 est crédité par le débit :

- du compte 515 « Compte au Trésor » pour les encaissements ;
- du compte 6548 « Pertes sur créances irrécouvrables - Autres » pour le montant des créances irrécouvrables admises en non-valeur ;
- du compte 673 « Titres annulés (sur exercices antérieurs) » pour le montant des titres relatifs aux ventes-émis au cours d'exercices antérieurs, annulés et non réglés par l'acquéreur.

6414 Indemnités et avantages divers

Ce compte enregistre les indemnités de licenciement, les indemnités de résidence et avantages versés au personnel parmi lesquels figurent notamment les sommes attribuées aux salariés des OPH dans le cas d'accords d'intéressement.

64141 Indemnités et avantages divers, part non récupérable

64142 Indemnités et avantages divers, part récupérable

Spécificités complémentaires sur Hélios

Suppressions de comptes :

A compter du 1^{er} janvier 2010, la mise à jour de l'application de gestion OTR doit permettre le suivi individuel et l'émargement du compte 4113 « Locataires (Location-accession) ». Par conséquent, le compte 4113 sera suivi en masse sur l'application Hélios et ne fera plus l'objet d'émargement dans l'application comptable (à l'instar du compte 4111 « Locataires (application OTR ou équivalente) »). Le typage du compte 4113 est modifié en conséquence et les subdivisions suivantes sont supprimées :

41131 Locataires (Location-accession) – amiable

41136 Locataires (Location-accession) – contentieux

41139 Locataires (Location-accession) – créances provisionnées

Créations de comptes (harmonisation à l'ensemble des nomenclatures SPL) :

471411 Excédent à réimputer - Personnes physiques

471412 Excédent à réimputer - Personnes morales

47143 Flux d'encaissement à réimputer

Le compte 47141 « Recettes perçues en excédent à réimputer », désormais subdivisé, devient un compte racine à compter de 2010. En balance d'entrée 2010, il convient donc de ventiler le solde de ce compte sur les subdivisions correspondantes, selon la nature de l'excédent à réimputer.