

	LES CONSEQUENCES PATRIMONIALES DES TRANSFERTS DE COMPETENCES
--	---

	II - LE TRANSFERT EN PLEINE PROPRIETE
--	--

Le transfert de propriété constitue le régime d'exception d'attribution de biens aux EPCI. Pour certaines hypothèses, le législateur a dépassé le principe d'inaliénabilité du domaine public. Le transfert de propriété s'applique donc restrictivement et en dérogation au principe majeur de la domanialité publique.

L'article L.1321-4 du CGCT prévoit que les conditions dans lesquelles les biens mis à disposition peuvent faire l'objet d'un transfert en pleine propriété à la collectivité bénéficiaire sont définies par la loi.

Ainsi, dans certains cas, le législateur a rendu obligatoire le transfert de propriété. Dans d'autres, il a laissé la faculté aux collectivités locales d'en décider.

Par ailleurs, le code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), entré en vigueur le 1^{er} juillet 2006 (ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006), prévoit, dans son article L.3112-1, la possibilité de céder des biens du domaine public, à l'amiable, entre personnes publiques, sans déclassement préalable, afin de faciliter la gestion domaniale des collectivités territoriales et de leurs groupements.

1. L'obligation de transférer en pleine propriété le domaine public : la création des communautés urbaines

Le régime de transfert obligatoire a été retenu pour les dépendances du domaine public des communautés urbaines (art. L.5215-28 du CGCT), car la communauté urbaine constitue l'EPCI qui emporte le plus d'effets d'intégration en raison de l'étendue des compétences qui lui sont transférées de plein droit.

Le transfert a lieu en deux étapes. Dans un premier temps, les biens sont affectés de plein droit à l'EPCI, c'est-à-dire qu'ils sont mis à sa disposition, puis, dans un second temps, le droit de propriété est transféré par accord amiable. A défaut d'accord amiable, un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités du transfert.

Les communautés urbaines sont soumises au régime suivant :

ACTE GENERATEUR DES TRANSFERTS PATRIMONIAUX	DOMAINE PUBLIC	DOMAINE PRIVE
Création <i>ex nihilo</i>	<p>Article L. 5215-28 Affectation de plein droit à la communauté urbaine des biens meubles et immeubles dès son institution Transfert définitif de propriété au plus tard un an après les transferts de compétences Transfert par accord amiable ou à défaut par décret en Conseil d'Etat</p>	<p>Article L. 5211-5 Mise à disposition obligatoire sauf pour les zones d'activités économiques et les ZAC (transfert de propriété dans les conditions décidées par les communes membres se prononçant à la majorité qualifiée prévue pour la création)</p>
Extension de compétences	<p>Article L. 5211-17 Mise à disposition obligatoire</p>	<p>Article L. 5211-17 Mise à disposition obligatoire sauf pour les zones d'activités économiques et les ZAC (transfert de propriété dans les conditions décidées par délibérations concordantes du conseil communautaire et des conseils municipaux des communes membres se prononçant à la majorité qualifiée prévue pour la création)</p>
Extension de périmètre	<p>Article L. 5211-18, article L. 5215-40 Mise à disposition obligatoire</p>	<p>Mise à disposition obligatoire sauf pour les zones d'activités économiques et les ZAC (transfert de propriété dans les conditions décidées par délibérations concordantes du conseil communautaire et des conseils municipaux des communes membres se prononçant à la majorité qualifiée prévue pour la création)</p>
Transformation d'un EPCI à fiscalité propre en communauté urbaine	<p>Article 52 de la loi du 12 juillet 1999 ou article L. 5211-41 Substitution de la communauté urbaine à l'EPCI dans l'ensemble de ses droits et obligations (le régime des biens transférés est celui dont ils relevaient antérieurement)</p>	<p>Article 52 de la loi du 12 juillet 1999 ou article L. 5211-41 Substitution de la communauté urbaine à l'EPCI dans l'ensemble de ses droits et obligations (le régime des biens transférés est celui dont ils relevaient antérieurement)</p>
Substitution de la communauté urbaine à un syndicat intercommunal avec identité de périmètre	<p>Article L. 5215-21 Substitution de la communauté urbaine au syndicat (le régime des biens transférés est celui dont ils relevaient antérieurement)</p>	<p>Article L. 5215-21 Substitution de la communauté urbaine au syndicat (le régime des biens transférés est celui dont ils relevaient antérieurement)</p>

Substitution de la communauté urbaine à un syndicat intercommunal lorsque le périmètre du syndicat est inclus dans celui de la communauté	Article L. 5215-21 Substitution de la communauté urbaine au syndicat (le régime des biens transférés est celui dont ils relevaient antérieurement)	Article L. 5215-21 Substitution de la communauté urbaine au syndicat (le régime des biens transférés est celui dont ils relevaient antérieurement)
---	---	---

2 Le régime de transfert facultatif de propriété

Le législateur a adopté dans deux cas un régime de transfert facultatif de propriété. Le premier porte sur le domaine public, le second sur le domaine privé.

Par ailleurs, il prévoit désormais la possibilité de céder des biens du domaine public, à l'amiable, entre personnes publiques, sans déclassement préalable.

2.1 Le cas des communautés et syndicats d'agglomération nouvelle

L'article L. 5333-7 du CGCT dispose que les biens meubles et immeubles, faisant partie du domaine public des communes membres, sont affectés à la communauté ou au syndicat d'agglomération nouvelle dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de ses compétences.

Il peut cependant être procédé par convention à des transferts de propriété entre les communes et la communauté ou le syndicat ainsi que des droits et obligations qui sont attachés aux biens transférés. Ces transferts ne donnent pas lieu à indemnités, droits, taxes, salaire ou honoraires. Toutefois, des dotations pour travaux d'investissement, destinées à couvrir la charge incombant au propriétaire au titre des équipements transférés, peuvent être attribuées par le conseil d'agglomération ou le conseil syndical, selon des modalités fixées par lui à la majorité des deux tiers de ses membres.

2.2. Le transfert en pleine propriété des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des zones d'activité économiques (ZAE)

Lorsque l'EPCI reçoit la compétence relative aux ZAE ou aux ZAC, le transfert des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de ces compétences fait l'objet de modalités financières et patrimoniales spécifiques.

En effet, les articles L. 5211-5 III (en cas de création de l'EPCI), L. 5211-17 (en cas d'extension de ses compétences) et L. 5211-18 II (en cas d'extension de son périmètre) du CGCT introduisent, pour ces compétences, une dérogation au principe de mise à disposition obligatoire à titre gratuit prévu par les articles L. 1321-1 et suivants du même code. Il en va de même, s'agissant de la compétence relative aux ZAE, pour les syndicats mixtes dits *ouverts*, en vertu des dispositions de l'article L. 5721-6-1 du CGCT.

Les modalités financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de ces compétences sont décidées :

- en cas de création d'un EPCI, par les conseils municipaux se prononçant à la majorité qualifiée visée au II de l'article L. 5211-5 du CGCT¹ ;
- en cas d'extension de compétences ou de périmètre de l'EPCI, par délibérations concordantes de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux des communes membres se prononçant à la majorité qualifiée requise pour la création (cf. ci-dessus).
- pour les syndicats mixtes dits *ouverts* (compétence relative aux ZAE), lors de la création, par accord entre les collectivités territoriales et les EPCI membres, ou, lors d'une extension de périmètre ou de compétences, dans les conditions fixées par les statuts ou, à défaut, par délibérations concordantes du comité syndical et des organes délibérants des collectivités et EPCI membres.

Pour les EPCI à fiscalité propre, où la compétence en matière de ZAE/ZAC fait l'objet d'une définition de l'intérêt communautaire, les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de cette compétence sont décidées dans les conditions de majorité requises pour la création. Les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers en matière de zones d'activités sont décidées après que la notion d'intérêt communautaire a été définie. En effet, la définition de l'intérêt communautaire conditionne l'étendue des zones transférées, la détermination des conditions financières et patrimoniales ne peut qu'intervenir après². Bien que rien n'exclut juridiquement la mise à disposition des biens, l'acquisition en pleine propriété paraît la solution la plus viable (voir ci-après).

Pour les EPCI sans fiscalité propre, où la compétence en matière de ZAE/ZAC n'est pas soumise à la définition de l'intérêt communautaire, la jurisprudence du Conseil d'Etat³ du 29 avril 2002 s'applique en cas d'extension à la compétence ZAE postérieurement à la création. Ce dernier a considéré qu'en matière de ZAE et de ZAC, l'arrêté préfectoral ne pouvait légalement transférer ces compétences à un EPCI sans que les organes délibérants des communes membres et de l'EPCI aient au préalable délibéré dans les conditions de majorité requises sur les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de ces compétences. Il ressort de cette jurisprudence qu'elle ne peut être mise en œuvre en cas de création puisqu'il n'existe alors pas encore d'organe délibérant de l'EPCI.

- **Des modalités patrimoniales spécifiques :**

La loi prévoit qu'il peut notamment y avoir cession desdits biens immobiliers, qui font partie du domaine privé des collectivités ou établissements publics propriétaires. Cette exception au principe de la mise à disposition s'explique par la nature particulière des compétences concernées.

On rappellera que seuls les biens relevant du domaine privé de la commune peuvent faire l'objet d'un transfert en pleine propriété, les biens du domaine public étant, sauf dérogation expressément prévue par la loi, inaliénables.

Les ZAC sont des opérations d'aménagement foncier qui, aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, peuvent notamment avoir pour objet d'organiser le maintien, l'extension

¹ Deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population

² CE, 18 décembre 2002, Commune de Saint-Gély-du-Fesc

³ CE, 29 avril 2002, n°235780 et 235781, *District de l'agglomération de Montpellier*

ou l'accueil des activités économiques. Elles sont définies par l'article L. 311-1 du même code comme des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Cette procédure consiste donc à la fois à produire des constructions et à réaliser des équipements publics d'infrastructure (voiries et réseaux...) et de superstructure (classe supplémentaire dans une école, etc...).

La notion de ZAE ne repose, en revanche, sur aucune définition légale. Il n'en existe ainsi pas de périmètre objectif, sauf à ce que le périmètre de la ZAE recouvre parfaitement celui d'une opération d'aménagement telle qu'une ZAC. L'aménagement de telles zones consiste généralement à viabiliser des terrains destinés à être cédés afin de favoriser l'accueil des entreprises ou le développement d'activités économiques ; dans le même but, les collectivités peuvent également y faire édifier des bâtiments destinés à être cédés ou loués.

La mise à disposition des biens par les collectivités ou établissements publics propriétaires au bénéfice de l'EPCI ou du syndicat mixte *ouvert*, sans transfert de propriété, ferait obstacle à l'exercice effectif des compétences ZAC et ZAE. En effet, les terrains aménagés ou les bâtiments édifiés dans le cadre d'une zone sont destinés à être cédés à des tiers. Il est donc nécessaire que l'EPCI ou le syndicat mixte en soit propriétaire.

C'est pourquoi la loi prévoit la possibilité d'un transfert en pleine propriété des biens immobiliers concernés.

Les acquisitions à l'amiable de biens immobiliers d'un montant supérieur à 75.000 euros effectuées par les collectivités territoriales et leurs groupements sont soumises à la consultation préalable du service des Domaines (article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, dite *loi MURCEF*, codifié, depuis le 1^{er} juillet 2006, au sein des articles L.1311-9 à L.1311-12 du code général des collectivités territoriales), et arrêté ministériel du 17 décembre 2001 modifiant l'arrêté du 5 septembre 1986). Cette obligation s'applique également aux cessions de biens immobiliers réalisées par les communes de plus de 2 000 habitants (article L. 2241-1 du CGCT). Ainsi, les délibérations de cessions des biens immobiliers à un EPCI seront prises, à la fois par celui-ci pour les acquisitions d'un montant supérieur à 75 000 euros et par les communes de plus de 2 000 habitants, au vu de l'avis du service des Domaines. Les cessions de tels biens par, selon le cas, une commune, un EPCI (article L. 5211-37 du CGCT), un département (article L. 3213-2) ou une région (article L. 4221-4) à un syndicat mixte *ouvert* donnent également lieu à délibérations prises au vu de l'avis du service des Domaines.

Enfin, le transfert de propriété des biens immobiliers opéré entre deux personnes morales de droit public est soumis aux formalités de publicité foncière prévues par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Cette formalité est satisfaite par le dépôt, à la conservation des hypothèques, de deux copies certifiées conformes de l'acte constatant le transfert des biens immobiliers, lequel peut être établi en la forme administrative ou par acte notarié.

Pour pouvoir être publiés, ces actes doivent répondre aux exigences du décret précité en ce qui concerne notamment l'identification des personnes morales intéressées et la certification de leur identité (article 6), la désignation des immeubles transférés (article 7) ainsi que les références de la formalité de publicité donnée au titre de propriété desdits immeubles (articles 32, 33 et 35 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955).

- **Des modalités financières spécifiques :**

Dans la mesure où le législateur laisse la liberté aux communes (en cas de création d'un EPCI), ou aux communes et à l'EPCI (en cas d'extension de ses compétences ou de son périmètre), ou aux collectivités territoriales et aux EPCI membres et/ou au comité d'un syndicat mixte *ouvert*, de définir les conditions financières du transfert de propriété, celui-ci peut intervenir à titre gratuit ou à titre onéreux.

S'il intervient à titre onéreux, le prix de rachat des biens immobiliers peut être valorisé selon diverses méthodes, prenant en considération, par exemple, les dépenses engagées par la collectivité cédante au titre de l'opération d'aménagement ou le solde du bilan financier de celle-ci à la date du transfert de la compétence. Il peut également être envisagé que la cession des biens immobiliers soit conclue en contrepartie de la prise en charge financière du montant de l'emprunt restant à courir au titre de l'opération d'aménagement ; une telle cession pourra s'accompagner du transfert de la dette sous réserve de l'accord exprès de l'organisme prêteur cocontractant.

Dans tous les cas, il est recommandé de déterminer les conditions financières du transfert au vu d'un bilan prévisionnel de chaque opération d'aménagement comprenant un récapitulatif, par nature de comptes, des dépenses et des recettes réalisées à la date du transfert, ainsi qu'une estimation des dépenses et des recettes restant à réaliser jusqu'à l'achèvement de l'opération.

On observe que le transfert à une communauté urbaine des opérations relatives aux ZAC décidées par les communes présente certaines particularités prévues par les articles R. 5215-5 et suivants du CGCT.

2.3. Le transfert en pleine propriété, par cession amiable des biens relevant du domaine public

Le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) prévoit la possibilité de céder des biens du domaine public, à l'amiable, entre personnes publiques, sans déclassement préalable, afin de faciliter la gestion domaniale des collectivités territoriales et de leurs groupements.

Ainsi, les articles L.3112-1 et suivants de ce code indiquent notamment que « *Les biens des personnes publiques [...], qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.* »

Il convient de souligner que dans le cadre du transfert de compétence d'une collectivité territoriale au profit d'un groupement, le régime de droit commun demeure celui de la mise à disposition des biens nécessaires à l'exercice de cette compétence. En effet, les articles L.1321-1 et suivants du CGCT, prévoient que « *le transfert d'une compétence entraîne de plein droit la mise à la disposition de la collectivité bénéficiaire des biens meubles et immeubles utilisés à la date de ce transfert pour l'exercice de cette compétence [...].* »

Les articles L.3112-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ne remettent pas en cause l'application de ce régime juridique.

Ces nouvelles dispositions constituent uniquement une faculté pour les collectivités territoriales et leurs groupements de déroger, dans le cadre d'un accord à l'amiable, au principe d'inaliénabilité des biens relevant du domaine public sans un déclassement préalable.

3. Le transfert en pleine propriété des biens désaffectés relevant du domaine privé

3.1 Les dispositions de l'article L. 1321-3 du CGCT

Article L. 1321-3 du CGCT

En cas de désaffectation totale ou partielle des biens mis à disposition en application des articles L. 1321-1 et L. 1321-2, la collectivité propriétaire recouvre l'ensemble de ses droits et obligations sur les biens désaffectés.

La collectivité bénéficiaire de la mise à disposition peut, sur sa demande, devenir propriétaire des biens désaffectés, lorsque ceux-ci ne font pas partie du domaine public, à un prix correspondant à leur valeur vénale. Ce prix est éventuellement :

- diminué de la plus-value conférée aux biens par les travaux effectués par la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition et des charges, supportées par elle, résultant d'emprunts contractés pour l'acquisition de ces biens par la collectivité antérieurement compétente ;

- augmenté de la moins-value résultant du défaut d'entretien desdits biens par la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition.

A défaut d'accord sur le prix, celui-ci est fixé par le juge de l'expropriation.

L'article L. 1321-3 prévoit que la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition peut, sur sa demande, devenir propriétaire des biens remis, lorsque ceux-ci perdent leur affectation à l'exercice de la compétence transférée à l'EPCI. Cette faculté ne peut cependant être exercée que pour autant que ces biens ne fassent pas partie du domaine public de la collectivité propriétaire, donc, le cas échéant, qu'ils aient fait l'objet d'une procédure de déclassement/désaffectation.

La vente est conclue à un prix correspondant à la valeur vénale de l'immeuble le cas échéant diminué de la plus-value conférée aux biens par les travaux effectués par l'EPCI et des charges supportées par lui résultant d'emprunt contracté par la commune, augmenté de la moins-value résultant du défaut d'entretien de l'EPCI. A défaut d'accord, le prix est fixé par le juge de l'expropriation.

3.2 La procédure de désaffectation et de déclassement des biens du domaine public

Tout en réaffirmant le principe d'inaliénabilité du domaine public, le Conseil Constitutionnel a clairement précisé qu'une dépendance du domaine public peut être aliénée lorsqu'elle a été déclassée par l'autorité compétente⁴. Pour être déclassé, le bien ne doit au préalable plus avoir d'affectation effective à l'utilité publique. Une fois déclassé, le bien entre dans le domaine privé et peut être aliéné. Le juge administratif s'attache à déterminer si le déclassement est justifié par la désaffectation concrète du bien. Dans le cas contraire, il annule la décision de déclassement⁵.

La sortie du bien du domaine public ne peut donc résulter que d'un acte de déclassement. La décision de déclassement doit obligatoirement être accompagnée d'une désaffectation de fait.

⁴ Décision n°86-217 DC du 18 septembre 1986

⁵ TA Nice 6 février 1997, *Association régionale des œuvres éducatives et de vacances de l'éducation nationale de l'académie de Versailles c/ Préfet des Alpes-Maritimes*.

La décision de déclassement est illégale lorsque le bien demeure affecté à un service public⁶. Par conséquent, le déclassement d'un bien nécessite une décision de désaffectation formelle qui doit être prise impérativement par l'organe délibérant de la collectivité territoriale propriétaire du bien.

⁶ CE, 22 avril 1977, « Michaud ».

4. Schémas budgétaires et comptables

4.1 Le transfert en pleine propriété des biens mis à disposition et désaffectés à l'exercice de la compétence

En vertu des dispositions de l'article L.1321-3 du CGCT, le transfert des biens mis à disposition et désaffectés se traite comptablement comme un retour des biens puis une cession de ces derniers pour leur valeur vénale, le solde de l'emprunt pouvant éventuellement venir en déduction du prix de vente. Prix de vente ; 2000€

Collectivité cédante (initialement remettante)

Retour	2492		242		21		28		164		131		1391		193	
Balance d'entrée		1150		1600												
Retour du bien					1760 ⁷	1760										
Intégration des amortissements	640						640									
Intégration de la subvention	400										400					
Intégration de la reprise de la subvention		150										150				
Retour éventuel de l'emprunt ⁸	400								400							
Les comptes 24 sont soldés par le 193		140		160											140	160
<i>Soldes</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1760</i>		<i>640</i>	<i>400</i>		<i>400</i>	<i>150</i>				<i>20</i>	
Cession	21		28		164		164		675		775		192		676	
Balance d'entrée	1760			640			400									
Réintégration des amortissements	640		640													
Prix de cession ⁹							400									
Valeur nette comptable		1120						1120								
Transfert de la différence en Section d'Investissement													880	880		

⁷ Adjonction de valeur 160€ réalisée par l'EPCI pendant la période de la mise à disposition (cf. 314.4.1).

⁸ L'emprunt peut être une composante du prix de cession, il peut donc être conservé par l'EPCI. Dans ce cas cette écriture est sans objet.

⁹ Cf. note de bas de page n°8.

¹⁰ Le prix de vente est constitué d'une part par un versement en espèces et d'autre part par le maintien de l'emprunt dans les comptes de l'EPCI.

EPCI acquéreur

Pour l'EPCI acquéreur, il s'agit d'une acquisition simple, financée par opération de trésorerie et éventuellement par emprunt.

Dans l'exemple retenu ci-dessus, l'EPCI comptabilisera un débit au compte 21 concerné pour 2000, un crédit au compte 515 pour 1600 et un crédit au compte 164 pour 400.

4.2 Le transfert en pleine propriété des terrains destinés à être cédés dans le cadre d'une zone (cas d'un transfert entre une commune et un EPCI)

L'instruction budgétaire et comptable M14 applicable aux communes et aux établissements publics communaux et intercommunaux précise (tome II, titre I, chapitre I, § 2.1.1.1) que les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC) sont des services publics suivis obligatoirement sous forme de budgets distincts du budget principal.

En effet, les opérations relatives aux lotissements ou d'aménagement de zone sont caractérisées par leur finalité économique de production et non de constitution d'immobilisation, puisque les lots aménagés et viabilisés sont destinés à être vendus.

Ces activités sont individualisées au sein d'un budget annexe afin de ne pas bouleverser l'économie du budget de la collectivité et individualiser les risques financiers de telles opérations qui peuvent être important compte tenu de leur nature et de leur durée.

L'instruction budgétaire et comptable M14 précise en outre (tome II, titre 3, chapitre 3, §3) au sujet des stocks de terrains que ces biens, destinés à la vente, n'ont pas à être intégrés dans le patrimoine de la collectivité. Aussi les opérations correspondantes sont-elles décrites dans une comptabilité de stocks spécifique tenue selon de l'inventaire intermittent ou de l'inventaire permanent simplifié. L'obligation de tenir une comptabilité de stock pour ces opérations est applicable à l'ensemble des communes.

Le transfert à un EPCI des terrains présente donc des spécificités dans la mesure où, d'une part, il conviendra de clore le budget annexe de la commune, et où, d'autre part, le transfert concerne des biens retracés dans des comptes de la classe 3 et non des immobilisations inscrites à la classe 2.

La cession des terrains à l'EPCI doit être comptabilisée au sein du budget annexe avant sa clôture et non, après réintégration en son sein, à partir du budget principal.

a) Clôture du budget annexe M14 de la commune :

Les modalités pratiques de la clôture du budget annexe M4 exposées dans la fiche 316 s'appliquent également pour les budgets annexes M14. Ainsi, toutes les écritures relatives à la gestion courante, y compris les opérations de fin d'exercice (en l'occurrence, les écritures constatant la variation des stocks) doivent être comptabilisées préalablement à la clôture.

Les comptes sont arrêtés à la clôture et le compte de gestion est élaboré dans les conditions habituelles.

Enfin, il est procédé aux opérations de liquidation permettant de solder les comptes ; il s'agit d'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. A leur achèvement, la balance et le bilan de clôture sont établis.

Les soldes du bilan de sortie du budget annexe clos sont intégrés dans la comptabilité principale de la commune par reprise en balance d'entrée. A l'issue de ces réintégrations, le compte de liaison avec le budget annexe (compte 451) se trouve ainsi soldé.

La collectivité reprend au budget principal le résultat reporté de la section de fonctionnement et le solde d'exécution de la section d'investissement reporté. Cette reprise fait l'objet d'une délibération portant sur lignes 001 "Solde d'exécution de la section d'investissement reporté" et 002 "Résultat de fonctionnement reporté".

Les restes à réaliser sont transférés à l'EPCI, directement au sein du budget annexe ouvert pour retracer l'opération d'aménagement, sans qu'il soit nécessaire de les reprendre au budget principal de la commune. Cette reprise fait l'objet d'une délibération.

b) Constatation de la cession des terrains par la commune :

Ces opérations sont réalisées à partir du budget annexe M14 de la collectivité cédante.

La cession des terrains en cours d'aménagement retracés comptablement aux comptes appropriés de la classe 3 donne lieu aux écritures suivantes :

Cession à titre onéreux	Débit 412 "Acquéreurs de terrains aménagés stockés"	Crédit 7015 "Ventes de terrains aménagés"
Cession avec transfert de l'emprunt (O.O.B)	Débit 164 "Emprunts" ¹¹ ou 27635 "Créances sur des groupements de collectivités" ¹²	Crédit 7015
Annulation du stock (O.O.B)	<i>Selon l'état d'avancement des travaux :</i> Débit 60315 "Variation des stocks des terrains à aménager" ou 7133 "Variation des en-cours de production de biens" ou 71355 "Variation des stocks de terrains aménagés"	Crédit 315 "Terrains à aménager" ou 3351 "Terrains en cours" ou 3555 "Terrains aménagés"

¹¹ Si remboursement du prêt par l'EPCI à l'organisme prêteur

¹² Si remboursement des annuités par l'EPCI à la commune

c) Constatation de l'acquisition des terrains par l'EPCI :

L'acquisition des terrains est constatée directement au sein du budget annexe M14 de l'EPCI ou du syndicat mixte dit *ouvert* selon le schéma ci-après :

Acquisition des terrains à titre onéreux	Selon l'état d'avancement des travaux : Débit 6015 "Terrains à aménager" ou 605 "Achats de travaux"	Crédit 451 "Compte de liaison avec le budget principal" ¹³
Acquisition avec transfert de l'emprunt (O.O.B)	Selon l'état d'avancement des travaux : Débit 6015 "Terrains à aménager" ou 605 "Achats de travaux"	Crédit 164 "Emprunts" ¹⁴ ou 16874 "Autres dettes – communes" ¹⁵
Reprise du stock (quel que soit le mode d'acquisition).	Débit 315 "Terrains à aménager" ou 3351 "Terrains en cours" ou 3555 "Terrains aménagés"	Débit 60315 "Variation des stocks des terrains à aménager" ou 7133 "Variation des en-cours de production de biens" ou 71355 "Variation des stocks de terrains aménagés"

4.3 Le transfert en pleine propriété des bâtiments destinés à être cédés dans le cadre d'une zone

L'instruction budgétaire et comptable M14 applicable aux communes et aux établissements publics communaux et intercommunaux prévoit (Tome II, Titre 1, Chapitre 1, § 3.1.1.1. *Les dépenses de fonctionnement* et § 3.1.2.3. *Les stocks*) que les activités de production de biens destinés à être vendus doivent être suivies, de manière obligatoire, dans une comptabilité de stocks, et font, à ce titre, l'objet d'un budget annexe.

La construction de bâtiments en vue de leur vente entre dans le champ d'application de ces dispositions. Ainsi, les modalités budgétaires et comptables exposées au paragraphe précédent sont applicables au transfert de propriété de ces bâtiments.

¹³ Le paiement est effectué à partir du compte 515 du BP de l'EPCI en contrepartie d'un débit du c/451

¹⁴ Si remboursement du prêt par l'EPCI à l'organisme prêteur

¹⁵ Si remboursement des annuités par l'EPCI à la commune

