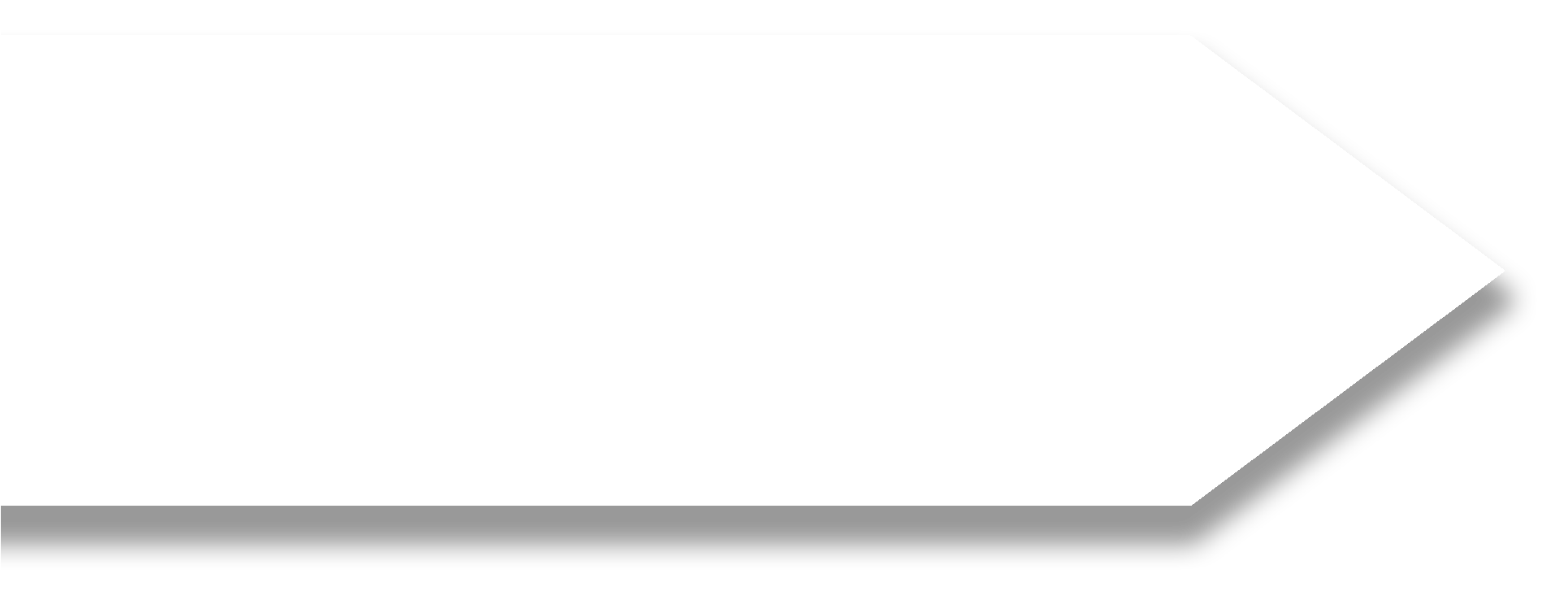
Constructions sur sol d’autrui et contrat de rentes viagères



**Chapitre 11**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **APPLICATION 42** | **Construction sur sol d’autrui** |
| L’entité AUTRUAS a fait construit courant N un atelier industriel sur un terrain dont elle est locataire. Le coût total de l’atelier industriel s’élève à 60 000 000 F. Les travaux sont achevés et facturés le 01/10/N. La durée d’utilité de l’atelier est de 15 ans. Le bail expire dans 15 ans. A l’expiration du bail, l’entité AUTRUAS percevra une indemnité d’éviction de 10 000 000 F. | |

# Comptabilisation des écritures en N

232

01/10/N Bâtiments industriels sur sol d’autrui

60 000 000

4812

Fournisseurs d’investissements – immobilisations corporelles

60 000 000

La durée d’utilité du bâtiment industriel correspond à la durée du bail : 15 ans.

### Dotation aux amortissements de N : [(60 000 000 – 10 000 000) /15] x 3 / 12 = 833 333

6813

31/12/N Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles

833 333

2832

Amortissement bâtiment industriel sur sol d’autrui

(*Annuité comptable*)

833 333

1. **Comptabilisation chez l’entité AUTRUAS à l’expiration du bail**

521

Banques

#### 01/10/N+15

10 000 000

822

Produits des cessions d’immobilisations corporelles

(*Facture n°...)*

10 000 000

6813

#### 31/12/N+15

Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles

3 333 333

812

2832

2832

232

Amortissement bâtiment industriel sur sol d’autrui (*Annuité comptable : (60 000 000 – 10 000 000)/15)*

#### 31/12/N+15

Valeurs comptables des cessions d’immobilisations corporelles Amortissement bâtiment industriel sur sol d’autrui

[(60 000 000 – 10 000 000) / 15] x 15

Construction sur sol d’autrui

(*Décomptabilisation du bâtiment*)

10 000 000

50 000 000

3 333 333

60 000 000

1. **Comptabilisation chez le propriétaire du terrain à l’expiration du bail 1er cas :** une indemnité d’éviction est prévue au contrat

231

#### 01/10/N+15

Bâtiments, installations techniques et agencements

10 000 000

521

Banques

*(Indemnité versée à l’expiration du bail)*

10 000 000

### **2e cas :** aucune indemnité d’éviction n’est prévue au contrat. La valeur actuelle est de 10 000 000 F

231

#### 01/10/N+15

Bâtiments, installations techniques et agencements

10 000 000

841

Produits HAO constatés

*(Indemnité non versée à l’expiration du bail)*

10 000 000

 **Remarque :** Lorsqu’il s’agit d’un bien d’une valeur actuelle jugée significative par la direction de l’entité, il est recommandé d’utiliser le compte 148 Autres subventions d’investissement au lieu du compte 841 Produits HAO constatés afin d’étaler le produit sur la période d’amortissement du bien.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **APPLICATION 43** | **Rentes viagères** |
| Une entité a acquis le 1er Octobre N, un ensemble immobilier à usage administratif et commercial évalué à 350 000000 (dont 50 000 000 pour le terrain le 1er Octobre N). Cette acquisition donne lieu à un versement initial (bouquet) de 110 000 000 et le solde faisant l'objet d'une rente viagère annuelle de 20 000 000 payable le 1er Octobre de chaque année.  La durée d'utilité du bâtiment est 30 ans. Considérons les hypothèses suivantes  ***Hypothèse 1 : Décès du crédirentier le 15/12/N+5 Hypothèse 2 : Décès du crédirentier le 10/11/N+ 14*** | |

# Au titre des exercices N et N+1, les écritures suivantes seront passées :

* + **Exercice N**

01 / 10 / N

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2232 |  | Terrains bâtis | 50 000 000 |  |
| 2313 |  | Bâtiments Administratifs et Commerciaux | 300 000 000 |
| 521 | | Banques | 110 000 000 | |
| 1681 | | Rentes viagères capitalisées | 240 000 000 | |
| 6813  2831 | | 31/ 12 /N Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles  Amortissements des bâtiments  *(Opération de dotation 300 000 000 x 1/30 x 3/12)* | 2 500 000  2 500 000 | |

# Exercice N+1

#### 01/ 10 /N+1

1681

521

Rentes viagères capitalisées

Banques

20 000 000

20 000 000

6813

2831

31/12/N+1 Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements des bâtiments

*(Opération de dotation 300 000 000 x 1/30)*

10 000 000

10 000 000

# Hypothèse 1 : Décès du crédirentier le 15/12/N+5

* + **A la date du 15/12/ N+5 :**

## le débirentier a effectué 5 versements pour un montant total de : 20 000 000 x 5

= 100 000 000

* le solde du compte **1681 Rentes viagères capitalisées** : 240 000 000 - 100 000 000

## = 140 000 000

Ce compte doit être soldé avec, en contrepartie, la constatation d'un produit hors activités ordinaires.

#### 15/12 /N+5

1681

841

Rentes viagères capitalisées

Produits HAO constatés

140 000 000

140 000 000

# Hypothèse 2 : Décès du crédirentier le 10/11/N+ 14

* + **Exercice N+12**

## A la date du 01/10/N+12, le débirentier a effectué 12 versements pour un montant total de : 20 000 000 x 12 = 240 000 000.

Au 01/10/N+13 et au 01/10/N+14, le compte **1681 Rentes viagères capitalisées** est soldé. Les versements effectués sont comptabilisés en charges HAO.

#### 01/10/N+13

831

521

Charges HAO constatées

Banques

20 000 000

20 000 000

#### 01/10/N+14

831

521

Charges HAO Constatées

Banques

20 000 000

20 000 000

 **NB : Lorsqu’il s’agit d’un mode de financement lié aux activités ordinaires de l’entité, les comptes 6781 et 7781 seront utilisés au lieu des comptes 831 et 841.**