

Fiche n°3 – Les échanges de biens immobiliers entre la PF et un tiers avec ou sans soulte

1- LES PRINCIPES GENERAUX

A. Définition

Une collectivité peut procéder à des échanges d'immobilisations avec une autre personne morale de droit public ou de droit privé ou avec une personne privée.

L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre (article 1702 du code civil).

Il s'analyse comptablement comme une opération de cession, suivie d'une acquisition.

Si les deux biens ne sont pas de valeur équivalente, une **soulte** peut être prévue.

Le contrat fixe la valeur de chacun des biens échangés.

1^{er} cas :

Lorsque la **valeur du bien immobilier du Pays est supérieure à celle de l'autre bien**, il convient d'intégrer la valeur du bien du Pays déterminée dans le contrat minorée du montant de la **soulte (*)**.

2^{ème} cas :

Lorsque la **valeur du bien immobilier du Pays est inférieure à celle de l'autre bien**, il convient d'intégrer la valeur du bien du Pays déterminée dans le contrat.

La plus ou moins-value résultant de la différence entre la valeur estimée du bien reçu en échange, à laquelle s'ajoute l'éventuelle soulte reçue, et la valeur comptable du bien cédé se comptabilisent comme dans toute cession.

*** Le terme « soulte » signifie une somme d'argent qui, dans un partage ou un échange, compense une inégalité. La personne qui a reçu des biens d'une valeur supérieure à ce qu'elle aurait normalement dû recevoir s'acquitte de cette soulte.**

B. Les conditions

Pour que cette procédure puisse être opérée, il est nécessaire que toutes les conditions suivantes soient remplies :

- Échange d'une collectivité avec une autre personne morale de droit public ou de droit privé ;
- Cet échange doit s'analyser comptablement comme une opération de cession suivie d'une acquisition ;
- Les terrains échangés doivent relever du domaine privé du Pays ;

2 types d'échange possibles :

- si les deux biens ont une valeur équivalente, c'est un **échange sans soulte**
- si les deux biens ne sont pas de valeur identique, une **soulte peut être prévue**.

Le montant de la soulte peut être égal à la différence de valeur des biens échangés ou fixée librement au cours de la transaction.

Cette procédure concerne principalement les échanges de terrains avec des particuliers ou d'autres collectivités, afin que ces dernières puissent disposer de l'emprise foncière nécessaire aux constructions d'un équipement public.

2- LA PROCEDURE

A. Le service demandeur

La procédure décrite ci-dessous peut être initiée à la fois par un particulier, une commune ou par la DAF elle-même.

Toute offre d'acquisition ou d'échange faite à la Polynésie française est adressée par le service demandeur à la Direction des affaires foncières, sous couvert de son ministère de tutelle.

La proposition d'échange est accompagnée d'un dossier comportant les pièces suivantes :

- Les noms, prénoms, qualité, nationalité et adresse postale et géographique du demandeur ou, si l'offre d'échange émane d'une personne morale, les éléments suivants : les statuts de l'organisme demandeur et les pouvoirs de son représentant ;
- Le(s) titre(s) établissant les droits de propriété du demandeur sur le(s) immeuble(s) offert(s) en échange à la Polynésie française ;
- Un extrait de plan cadastral, ou à défaut un plan de masse à l'échelle 1/1000e présentant la parcelle offerte en échange à la Polynésie française, ainsi qu'un plan de situation ;
- Une expertise des constructions ;
- le cas échéant :
 - La désignation du bien souhaité pour l'échange ;
 - L'offre de prix.

B. La Direction des affaires foncières (DAF) :

Etape 1 : Réception et instruction du dossier

Une fois le dossier reçu à la DAF, un accusé de réception est délivré au demandeur.

Le dossier est réputé complet si, dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'offre, la Direction des affaires foncières n'a pas fait connaître au demandeur la liste des pièces manquantes ou incomplètes, ni invité celui-ci à préciser son offre.

Etape 2 : Instruction du dossier

Après réception du dossier, la DAF procède aux vérifications d'usage (pièces du dossier, cadastre, titre etc.) analyse la faisabilité d'un échange ou d'une acquisition classique. Lors de cette instruction la DAF sollicite l'avis technique des services concernés, du maire et de l'administrateur de l'archipel concerné (Tavana Hau).

Etape 3 : Avis de la Commission du domaine

Le dossier est complet est alors examiné en Commission du domaine (CDD), laquelle émet un avis sur l'opportunité de l'échange et donne des prix estimatifs du bien à acquérir et du bien à céder, en tenant compte du prix médian des dernières transactions réalisées dans le secteur géographique concerné.

A l'issue de la CDD, une proposition d'échange est notifiée au demandeur, qui dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser ladite proposition.

Les négociations sur le prix, et éventuellement sur les autres modalités de l'échange, sont menées par la Direction des affaires foncières.

Une fois que le demandeur accepte par écrit la proposition d'échange du Pays, la DAF procède à la rédaction du projet d'arrêté.

Etape 4 : Validation transversale des données (DAF-DBF) via la fiche navette

Cette fiche devra au préalable être complétée **de manière exhaustive** par la DAF puis transmise à la DBF pour contrôle. Une fois les données validées, les actes peuvent alors être officialisés.

Remarque :

La CDD a compétence pour évaluer le prix des terrains.

En cas d'échange de terrain bâti, elle doit faire appel à un expert immobilier agréé auprès du tribunal pour l'évaluation de la construction. Ainsi les demandes d'échanges qui comportent des bâtiments ne sont inscrites en CDD qu'après avoir eu connaissance du rapport de l'expert.

Etape 5 : Validation de l'échange

Un projet d'arrêté est transmis pour visa au CDE.

Il intégrera les informations relatives au bien cédé par le demandeur et au bien cédé par le Pays, à savoir :

- Ses références cadastrales ;
- Son numéro de bien dans Poly GF ;
- La superficie du terrain ;
- Sa valeur comptable ;
- Sa valeur vénale.

Ce projet d'arrêté sera ensuite transmis à la CCBF (Commission de contrôle budgétaire et financier de l'Assemblée de la Polynésie française) pour avis avant transmission au Conseil des ministres qui autorise l'échange et charge le ministre en charge des affaires foncières de suivre l'exécution de l'arrêté.

Etape 6 : Demande de création des supports budgétaires

Dans le cas d'un échange, les **supports budgétaires** nécessaires à la prise en charge des écritures relatives à la cession relèvent de la **procédure des crédits automatiques** :

- Mandat au c/675 pour la sortie du bien ;
- Mandat au c/192 pour la moins-value ;
- Mandat au c/676 pour la plus-value.

En revanche, **les écritures nécessaires à l'intégration du nouveau bien** doivent s'appuyer sur une **AP E/O pour la valeur vénale** et sur une **AP réelle pour les frais connexes (frais de notaire, soulte etc.)**.

Cette procédure doit être sollicitée auprès de la DBF. Elle est détaillée dans la fiche n°15 "la création des supports budgétaires et la procédure des crédits automatiques".

Etape 7 : Officialisation des actes

Sur la base de l'ensemble des éléments et décisions évoqués supra, la DAF procède à la rédaction d'un acte administratif, ou charge un office notarial de rédiger un acte notarié, qui sera signé par les autorités compétentes pour recevoir et pour céder le bien.

Les actes sont ensuite transmis à la RCH (Recette conservation des hypothèques) pour les formalités d'enregistrement et de publicité foncière. Les actes sont soumis à un enregistrement gratuit et ne donnent pas lieu à la perception de droit d'enregistrement ni de droits de publicité foncière. Ils sont également soumis à la formalité de la publicité foncière mais exonérés de la taxe de publicité immobilière pour la partie de l'opération réalisée par les personnes publiques.

Pour la partie des biens reçus en contre-échange par un particulier, la taxe de publicité immobilière s'applique uniquement.

La matrice cadastrale sera mise à jour pour tenir compte du nouveau propriétaire.

Etape 8 : Liquidations et imputations comptables

Une fois que le support budgétaire est créé (AP) et que les crédits automatiques ont été mis en place par la DBF, la DAF procède à la liquidation des dépenses et des recettes.

Mémo sur les principes de détermination des coûts :

- * Si le bien n'est pas amortissable, il convient de remplacer la valeur nette comptable (VNC) par la valeur historique (VH) ;
- * La $VNC = VH - \text{Montant des amortissements cumulés du bien}$;
- * La différence entre le prix de cession (PC) et la valeur nette comptable (VNC) permettra d'établir la plus-value ou la moins-value réalisée sur l'opération :
 - Si $(PC - VNC) < 0 \Rightarrow$ moins-value
 - Si $(PC - VNC) > 0 \Rightarrow$ plus-value

MISE EN SITUATION 1 : CAS OU LA VALEUR DU TERRAIN DU PAYS EST SUPERIEURE A CELLE DU TIERS

Le Pays échange un terrain dont la valeur historique s'élève à 500 F CFP avec une commune qui possède un terrain d'une valeur historique de 1000 FCFP.

La valeur vénale du terrain appartenant au Pays est estimée dans le contrat à 2300 F CFP. Celle du bien de la commune à 1600 F CFP.

L'acte indique que la commune verse une soulte de 700 F CFP au Pays. Les actes d'échanges sont rédigés par le notaire. Celui-ci transmet à la DAF sa note d'honoraires d'un montant de 200 F CFP, en fin de procédure.

1) Ecriture de cession du bien : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission d'un titre de recette à l'article c/775
 - ⇒ Pour la valeur du bien du Pays déterminée dans le contrat – le montant de la soulte : $(2300 - 700) = 1600$ (*)
 - ⇒ Imputation : chapitre 976 ou spécifique
 - ⇒ Code tiers : 4066

2) Encaissement de la soulte : (écriture réelle)

- Emission d'un titre de recette à l'article c/775
 - ⇒ Pour le montant de la soulte : **700**
 - ⇒ Imputation : chapitre 976 ou spécifique
 - ⇒ Code tiers : du demandeur

3) Ecriture de sortie du bien détenu : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission du mandat à l'article c/675 (*crédit automatique*)
 - ⇒ Pour la valeur historique du bien du Pays : **500**
 - ⇒ Imputation : chapitre 976
 - ⇒ Code tiers : 2115
- Emission du titre à l'article c/21
 - ⇒ Pour la valeur historique du bien du Pays : **500**
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique (AP E/O)
 - ⇒ Code tiers : 4066

4) Constatation de la plus-value : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission du mandat à l'article c/676 (*crédit automatique*)
 - ⇒ Pour la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique : $(2300 - 500) = 1800$
 - ⇒ Imputation : chapitre 976
 - ⇒ Code tiers : 2115
- Emission du titre à l'article c/192
 - ⇒ Pour la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique (AP E/O)
 - ⇒ Code tiers : 4066

5) Constatation de la moins value (le cas échéant) : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission du mandat à l'article c/192 (*crédit automatique*)
 - ⇒ Pour la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique
 - ⇒ Imputation : chapitre 976
 - ⇒ Code tiers : 2115
- Emission du titre à l'article c/776

- ⇒ Pour la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique
- ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique (AP E/O)
- ⇒ Code tiers : 4066

6) Réception du bien reçu en échange : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission du mandat à l'article c/21 (◇)
 - ⇒ Pour la valeur du bien du tiers estimée dans le contrat : **1600**
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique (AP E/O)
 - ⇒ Code tiers : du tiers

7) Frais de notaire : (écriture réelle)

- Emission du mandat à l'article c/21 (●)
 - ⇒ Pour le montant des honoraires du notaire : **200**
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique
 - ⇒ Code tiers : du notaire

Code tiers :

4066 : Budget du pays

2115 : Payeur de la Polynésie

Légende :

- A la liquidation il faudra rattacher les frais accessoires au numéro de bien créé lors de la réception du bien reçu en échange ◇
- * Si aucune soulte n'est prévue, la valeur à prendre sera la valeur du bien du Pays déterminée dans l'acte.

MISE EN SITUATION 2 :

CAS OU LA VALEUR DU TERRAIN DU PAYS EST INFÉRIEURE À CELLE DU TIERS

Le Pays échange un terrain dont la valeur historique s'élève à 500 F CFP avec une commune qui possède un terrain d'une valeur historique de 1000 F CFP.

La valeur vénale du terrain appartenant au Pays est estimée dans le contrat à 1600 F CFP. Celle du bien de la commune à 2300 F CFP.

Les actes d'échanges sont rédigés par le notaire. Celui-ci transmet à la DAF sa note d'honoraires d'un montant de 200 F CFP, en fin de procédure.

1) Écriture de cession du bien : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission d'un titre de recette à l'article c/775
 - ⇒ Pour la valeur du bien du Pays déterminée dans le contrat : **2300**
 - ⇒ Imputation : chapitre 976 ou spécifique
 - ⇒ Code tiers : 4066

2) Écriture de sortie du bien détenu : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission du mandat à l'article c/675 (*crédit automatique*)
 - ⇒ Pour la valeur historique du bien du Pays : **500**
 - ⇒ Imputation : chapitre 976
 - ⇒ Code tiers : 2115
- Emission du titre à l'article c/21
 - ⇒ Pour la valeur historique du bien du Pays : **500**
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique (AP E/O)
 - ⇒ Code tiers : 4066

3) Constatation de la plus value : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission du mandat à l'article c/676 (*crédit automatique*)
 - ⇒ Pour la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique : $(2300 - 500) = \mathbf{1800}$
 - ⇒ Imputation : chapitre 976
 - ⇒ Code tiers : 2115
- Emission du titre à l'article c/192
 - ⇒ Pour la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique (AP E/O)
 - ⇒ Code tiers : 4066

4) Constatation de la moins value (le cas échéant) : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission du mandat à l'article c/192 (*crédit automatique*)
 - ⇒ Pour la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique
 - ⇒ Imputation : chapitre 976
 - ⇒ Code tiers : 2115
- Emission du titre à l'article c/776
 - ⇒ Pour la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique (AP E/O)
 - ⇒ Code tiers : 4066

5) Réception du bien reçu en échange : (écriture d'ordre budgétaire)

- Emission du mandat à l'article c/21 (◇)
 - ⇒ Pour la valeur à laquelle le bien du Pays est cédé : **1600**
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique (AP E/O)
 - ⇒ Code tiers : du tiers

6) Paiement de la soulte : (écriture réel)

- Emission d'un mandat à l'article c/21 (●)
 - ⇒ Pour le montant de la soulte fixée au contrat : **700**
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique
 - ⇒ Code tiers : du demandeur

7) Frais de notaire : (écriture réelle)

- Emission du mandat à l'article c/21 (●)
 - ⇒ Pour le montant des honoraires du notaire : **200**
 - ⇒ Imputation : chapitre 916 ou spécifique
 - ⇒ Code tiers : du notaire

Code tiers :

4066 : Budget du pays

2115 : Payeur de la Polynésie

Légende :

- A la liquidation il faudra rattacher les frais accessoires au numéro de bien créé lors de la réception du bien reçu en échange ◇

A moment de la liquidation, il est nécessaire de s'assurer que les étapes de saisie sur PGF nécessaires à la sortie du bien cédé par le Pays et à l'entrée du bien cédé par le demandeur de l'inventaire physique ont été correctement renseignées. **Les procédures sont annexées à la fiche n°4 "les cessions de terrains et bâtiments à titre onéreux de la Polynésie à un tiers" pour la sortie et à la fiche n°12 "la création d'un bien dans le patrimoine de la Polynésie" pour l'entrée.**

Etape 9 : Transmission du dossier à la DBF

Le dossier et l'ensemble des pièces le composant sont envoyés à la DBF.

Le dossier comporte :

- La proposition d'ordonnancement ;
- La fiche navette ;
- L'acte d'échange (acte notarié ou acte administratif) ;
- La décision de l'autorité compétente autorisant l'échange (l'arrêté CM) ;
- L'extrait du procès-verbal de la Commission du domaine ;
- L'expédition du titre de propriété revêtu de la mention d'inscription au fichier personnel tenu par la conservation des hypothèques et de la mention d'enregistrement, précisant les modalités de règlement et spécifiant la destination du paiement.
- L'inscription au sommier des biens du Pays.

C. La Direction du budget et des finances (DBF) :

Etape 1 : Réception du dossier et vérification

A réception de la liquidation, la DBF procède à la vérification de :

- La complétude et la régularité du dossier ;
- Les imputations comptables ;
- La vérification des valeurs ;
- La correcte saisie dans Poly GF de :
 - **La sortie du bien** détenu de l'inventaire physique (**procédure annexée à la fiche n°4 "les cessions de terrains et bâtiments à titre onéreux de la Polynésie à un tiers"**)
 - **L'entrée du bien** donné en échange dans le patrimoine (**procédure annexée à la fiche n°12 "la création d'un bien dans le patrimoine de la Polynésie"**)

Etape 2 : Emission des mandats et des titres

Une fois l'ensemble des vérifications effectuées, la DBF procède au mandatement des dépenses et des recettes.

L'entrée et la sortie effective du bien du patrimoine se fait au moment de la prise en charge du titre et du mandat par le comptable à l'article 21.

Etape 3 : Transmission du dossier à la Paierie

Le mandat, accompagné du dossier complet, est transmis à la paierie.

D. La Paierie

Etape 1 : Réception du dossier et vérification

A réception du dossier, le comptable contrôle :

- L'existence formelle et la régularité des pièces justificatives ;
- L'imputation budgétaire ;
- La présence des crédits ;
- Et la disponibilité de la trésorerie.

Etape 2 : Saisie des écritures comptables

À réception des mandats et titres, le comptable procède à la comptabilisation des écritures suivantes :

CAS OU LA VALEUR DU TERRAIN DU PAYS EST SUPERIEURE A CELLE DU TIERS

1) Ecriture de cession du bien :

- Prise en charge du titre au c/775
- ⇒ Pour la valeur du bien du Pays déterminée dans le contrat – le montant de la soulte

2) Encaissement de la soulte :

- Prise en charge du titre au c/775
- ⇒ Pour la valeur de la soulte

3) Ecriture de sortie du bien détenu :

- Prise en charge du mandat au c/675 et du titre au c/21
- ⇒ Pour la valeur historique du bien du Pays

4) Constatation de la moins value :

- Prise en charge du mandat au c/192 et du titre au c/776
- ⇒ Si la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique est inférieure à 0

5) Constatation de la plus value (le cas échéant) :

- Prise en charge du mandat au c/676 et du titre au c/192
- ⇒ Si la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique est supérieure à 0

6) Réception du bien reçu en échange :

- Prise en charge du mandat au c/21
- ⇒ Pour la valeur du bien du tiers estimée dans le contrat

CAS OU LA VALEUR DU TERRAIN DU PAYS EST INFÉRIEURE A CELLE DU TIERS

1) Ecriture de cession du bien :

- Prise en charge du titre au c/775
- ⇒ Pour la valeur du bien du Pays déterminée dans le contrat

2) Ecriture de sortie du bien détenu :

- Prise en charge du mandat au c/675 et du titre au c/21
- ⇒ Pour la valeur historique du bien du Pays

3) Constatation de la moins value :

- Prise en charge du mandat au c/192 et du titre au c/776
- ⇒ Si la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique est inférieure à 0

4) Constatation de la plus value (le cas échéant) :

- Prise en charge du mandat au c/676 et du titre au c/192
- ⇒ Si la différence entre la valeur du bien du Pays estimée dans l'acte et sa valeur historique est supérieure à 0

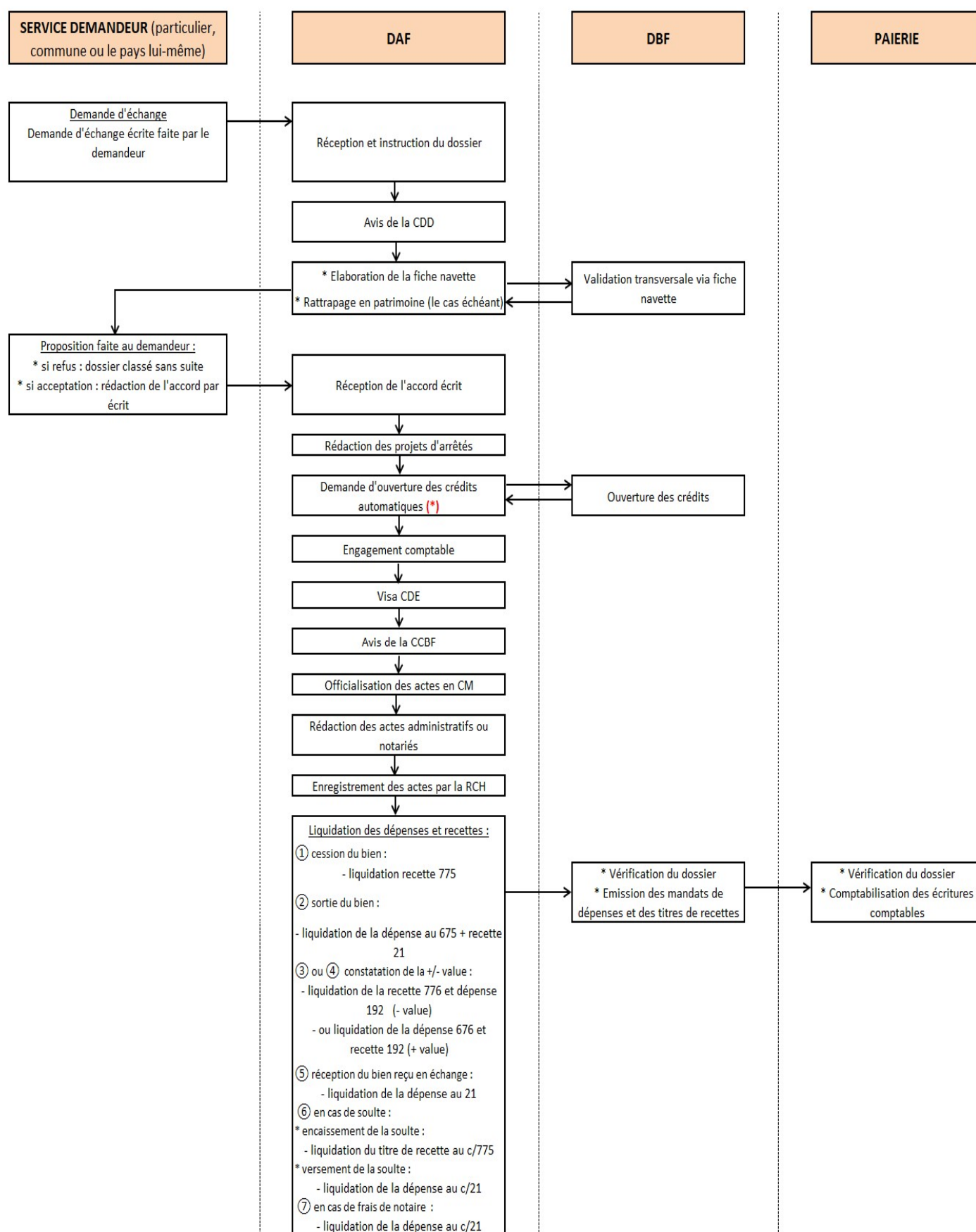
5) Réception du bien reçu en échange :

- Prise en charge du mandat au c/21
- ⇒ Pour la valeur du bien du Pays estimée dans le contrat

6) Paielement de la soulte :

- Prise en charge du mandat au c/21
- ⇒ Pour la valeur de la soulte

3- LOGIGRAMME



(*) L'ouverture des crédits automatiques est nécessaire à la liquidation des mandats au c/675 (pour la sortie du bien) au c/676 (pour la plus-value) et au c/192 (pour la moins-value)