

AVIS

N° 2014-06 du 8 Octobre 2014

Relatif au projet de décret relatif à la dépréciation de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires des organismes d'habitation à loyer modéré

En application de l'article 1-2° de l'ordonnance n° 2009-79 du 22 janvier 2009 créant l'Autorité des normes comptables, l'ANC a été saisie le 9 juillet 2014, pour avis, par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature du Ministère du logement et de l'égalité des territoires, d'un projet de décret relatif à la dépréciation de sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires des organismes d'habitation à loyer modéré.

Le Collège de l'ANC, consulté le 8 octobre 2014, a examiné l'article 1^{er} du projet de décret simple insérant dans la section I du chapitre III du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) un article R 423-1-x, ainsi rédigé :

« Article R423-1-x Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.

Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent.»

Les dispositions des articles 2 et 3 du projet de décret simple, relatives à la date d'effet et aux modalités d'exécution, ne rentrent pas dans le champ de compétences de l'ANC.

Le Collège de l'ANC constate que le projet de décret simple :

- impose à la clôture la constatation d'une dépréciation pour les créances visées, indépendamment de la constatation de l'amoindrissement de leur valeur actuelle par rapport à leur valeur comptable, et déroge de ce fait à la lettre des dispositions de l'article 214-25 du règlement de l'ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 (en cours d'homologation au 2 octobre 2014) ;
- mais qu'il constitue une application particulière des règles d'évaluation des créances au secteur du logement social, justifiée par les risques élevés de non-recouvrement des créances visées, ainsi que la notice du projet de décret le mentionne, et ne contrevient donc pas au principe d'appréciation prudente défini à l'article 121-4 de ce même règlement.

Néanmoins, le Collège de l'ANC :

- constate que la formulation « dont la dette est supérieure à un an » est ambiguë et est susceptible de donner lieu à des difficultés d'application quant à la nature des créances objet de la dépréciation ; qu'il y a lieu de préciser que le critère déclenchant la dépréciation est l'encours de plus d'un an de loyers, charges et accessoires impayés ;
- souhaite que la primauté des règles générales d'évaluation des créances soit rappelée en tête de l'article, les dispositions relatives à la dépréciation des créances n'en constituant qu'une application particulière ;
- en conséquence, recommande la rédaction suivante :

« Article R 423-1-x Les créances sont évaluées selon les règles d'évaluation du Plan comptable général. En tout état de cause, l'intégralité des sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires ayant quitté leur logement et par les locataires dont la dette représente plus de douze mois de loyers, charges et accessoires, font l'objet d'une dépréciation en totalité. »

Sous ces réserves, le Collège de l'ANC rend un avis favorable sur le projet de décret.

©Autorité des normes comptables, octobre 2014