

**Moment d'enregistrement SEC de la vente du bâtiment appelé « Centre de communication Nord (CCN) »**

**Description succincte du projet**

Dans son mail du 11 décembre 2019, le Directeur - Comptable régional du Service public régional de Bruxelles sollicite l'avis de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) concernant le moment d'enregistrement SEC 2010 de la vente du bâtiment appelé « Centre de communication Nord (CCN) », qu'occupent actuellement les services du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et qui lui appartient.

A titre de documentation, l'acte de vente du bâtiment daté du 30 avril 2019 a été transmis à l'ICN.

Les conditions générales du contrat reprennent les points suivants :

*La vente susmentionnée est sujette aux frais et conditions suivants.*

**1.a.** *A compter de ce jour, l'acheteur sera propriétaire du bien vendu.*

**b.** *Le vendeur jouira gratuitement du bien jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2020 au plus tard. Le vendeur peut prolonger une seule fois la libre jouissance du bien jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2021 au plus tard, sous réserve de notification préalable,*

**c.** *Pendant la période de jouissance gratuite et, le cas échéant, son renouvellement (c'est-à-dire jusqu'à la date d'entrée en jouissance), le vendeur n'est pas tenu de payer un loyer. Pendant cette période, le vendeur est responsable de la poursuite de l'exploitation du bien, de l'entretien du bien (y compris les réparations et les remplacements) et du respect des conventions en cours relatives au bien et tous les droits, charges et obligations en vertu des contrats relatifs au bien, les taxes, les impôts, les redevances, les frais et les charges relatifs au bien (tels que les frais d'aménagement pour la sécurité publique, etc.), les charges (communes), cotisations à l'association des copropriétaires et primes d'assurance relatives au bien, demeurent la responsabilité exclusive du vendeur.*

**f.** *Les risques liés au bien sont transférés à l'acheteur à compter de la date d'entrée en jouissance.*

*Le vendeur s'engage à utiliser le bien en bon père de famille et à faire assurer sa responsabilité en sa qualité d'utilisateur auprès d'une compagnie d'assurances reconnue en Belgique, et ce, jusqu'à la date de l'entrée en jouissance par l'acheteur. Il présentera la preuve d'assurance à l'acheteur à sa première demande.*

## 5. ...

*Le vendeur s'engage à entretenir et à gérer le bien en bon père de famille à compter de ce jour et jusqu'à la date d'entrée en jouissance par l'acheteur. Il n'apportera aucune modification structurelle au bien avant l'entrée en jouissance par l'acheteur, sauf avec le consentement préalable de ce dernier, qui ne pourra la refuser ou la reporter sans motif raisonnable.*

### **Avis de l'ICN**

Cet avis est basé sur le SEC 2010 et le *Manual on Government Deficit and Debt (MGDD)*, édition 2019.

L'ICN a analysé l'acte de vente ainsi que les informations complémentaires fournies le 19 décembre 2019 pour identifier les différents éléments qui déterminent le traitement statistique.

La spécificité de l'opération de vente du CCN réside dans le fait que, d'après les points susmentionnés du contrat de vente, le transfert de propriété a lieu en 2019 alors que le transfert des risques a lieu en 2020.

Du point de vue SEC, c'est le transfert des risques qui compte.

En effet, le paragraphe 1.90 du SEC 2010 énonce « *Le SEC établit une distinction entre propriété légale et propriété économique. Le critère pour que le transfert d'un bien d'une unité à une autre soit comptabilisé est que la propriété économique de ce bien passe de la première unité à la deuxième. Le propriétaire légal est l'unité à laquelle reviennent, en vertu de la loi, les avantages découlant de la détention d'un bien. Cependant, un propriétaire légal peut conclure un contrat avec une autre unité pour que cette dernière accepte les risques et avantages liés à l'utilisation du bien dans le cadre d'une activité de production en contrepartie d'un paiement convenu. Ce contrat peut être considéré comme une location, les paiements effectués reflétant la mise à la disposition de l'emprunteur de l'actif fourni par le propriétaire.* ».

Le paragraphe 15.06 précise « *Définition: le propriétaire économique d'entités telles que des biens et des services, des ressources naturelles, des actifs ou des passifs financiers, est l'unité institutionnelle qui peut prétendre aux avantages associés à l'utilisation de ces entités dans le cadre d'une activité économique en acceptant les risques correspondants.* »

Il s'ensuit que c'est au moment où l'acheteur bénéficiera de la jouissance du bien, soit le 1<sup>er</sup> novembre 2020 puisqu'aucune demande de prolongation n'a été demandée que la vente doit être enregistrée dans les comptes de la Région de Bruxelles-Capitale et ce, pour la totalité du prix convenu (acompte payé le 30 avril 2019 plus le solde du prix à payer pour le 30 juin 2021 au plus tard).

06/03/2020