

Avis technique

Intervention du commissaire aux comptes relative aux opérations d'apport en nature dans les organismes de placement collectif immobilier

Sommaire

1.	Introduction	2
2.	Périmètre des entités concernées par l'avis technique	2
2.1	Code monétaire et financier.....	2
2.2	Règlement général et instruction de l'AMF	3
2.2.1	Evaluation des apports en nature par la société de gestion	3
2.2.2	Information des porteurs relative aux apports en nature en cours de vie.....	4
3.	Intervention du commissaire aux comptes	4
3.1	Objectif de l'intervention	4
3.2	Travaux du commissaire aux comptes.....	5
3.2.1	Nature des contrôles.....	5
3.2.2	Etendue des travaux	5
3.2.3	Utilisation des travaux accomplis par le(s) expert(s) externe(s) en évaluation	5
3.2.4	Conclusion des travaux.....	6
3.3	Déclaration de la direction.....	6
3.4	Communication	6
4.	Rapport du commissaire aux comptes.....	6
5.	Annexes.....	8
5.1	Annexe 1 : Exemple de rapport	8
5.2	Annexe 2 : Articles du code monétaire et financier	10
5.3	Annexe 3 : Articles du règlement général de l'AMF	14

1. Introduction

L'intervention du commissaire aux comptes sur les opérations d'apport en nature réalisées dans les organismes de placement collectif immobilier (OPCI professionnel et non professionnel) est requise par les dispositions du code monétaire et financier.

Le présent avis technique a pour objectif de fournir des précisions sur les diligences qui peuvent être mises en œuvre par le commissaire aux comptes dans le cadre de cette intervention et de proposer un exemple de rapport.

Par ailleurs, les commissaires aux comptes peuvent utilement se référer, dans le cadre des opérations d'apport, au guide professionnel de la Commission Evaluation de la CNCC « *Commissariat aux apports et commissariat à la fusion* ».

2. Périmètre des entités concernées par l'avis technique

Il convient de préciser que les dispositions de l'article L. 225-8 du code de commerce relatif aux opérations d'apport en nature réalisées dans les sociétés par actions ne s'appliquent pas aux placements collectifs prenant la forme de SPPICAV¹ en application de l'article L. 214-67 du code monétaire et financier.

2.1 Code monétaire et financier

L'intervention du commissaire aux comptes relative aux opérations d'apport en nature est prévue par le code monétaire et financier aux articles :

- L. 214-54 :

*« I. - Le commissaire aux comptes certifie les comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, **il établit un rapport**² destiné, selon le cas, à l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou à la société de gestion du fonds de placement immobilier, **sur les opérations de fusion, d'apports en nature**, de distribution d'acomptes, de scission, de dissolution et de liquidation de l'organisme de placement collectif immobilier.*

[...]. »

- L. 214-66 pour les SPPICAV :

« [...]

***Le commissaire aux comptes apprécie, sous sa responsabilité, la valeur de tout apport en nature, au vu de l'estimation réalisée par un expert externe en évaluation désigné par la société de gestion**³. Le rapport du commissaire aux comptes est joint aux statuts et déposé au greffe du tribunal. Les statuts contiennent l'évaluation des apports en nature effectués lors de la constitution de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable. Les apports en nature effectués au cours de la vie de la société font l'objet d'une information des actionnaires dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Les statuts ne peuvent prévoir d'avantages particuliers. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe, le cas échéant par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 225-128 du code de commerce, les conditions des apports effectués tant à la constitution qu'au cours de la vie de la société. »

¹ Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable.

² Mis en gras par nos soins pour les besoins de la rédaction du présent avis technique.

- L. 214-76 pour les FPI³ :
« [...] »

Le commissaire aux comptes apprécie la valeur de tout apport en nature, au vu de l'estimation réalisée par les experts externes en évaluation désignés par la société de gestion³. Lorsque l'apport en nature est effectué lors de la constitution du fonds de placement immobilier, le règlement contient l'évaluation de ces apports. Le rapport du commissaire aux comptes est joint au règlement. Il est mis à la disposition des porteurs de parts. Les apports en nature effectués après la constitution du fonds de placement immobilier font l'objet d'une information des porteurs dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de cet article. »
- R. 214-126 :

« [...] »

II. - Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations d'apports en nature d'un organisme de placement collectif immobilier est tenu à la disposition des porteurs ou actionnaires de l'organisme huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable appelée à se prononcer sur l'opération, ou, dans le cas d'un fonds de placement immobilier, huit jours au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative constatant l'apport. Pour la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ce rapport est déposé au greffe du tribunal compétent dans le même délai.

Ce rapport décrit chacun des apports et indique la méthode d'évaluation adoptée par les experts externes en évaluation.

[...] »

Les articles du code monétaire et financier cités dans l'ensemble du présent avis technique sont repris dans leur intégralité en annexe 2.

2.2 Règlement général et instruction de l'AMF

2.2.1 Evaluation des apports en nature par la société de gestion

L'article 422-137 alinéa 1 du règlement général de l'AMF (RGAMF) indique que : « *Les apports en nature ne peuvent porter que sur les actifs mentionnés au I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier, à l'exception des actifs mentionnés au 9° du I dudit article.* »

L'instruction AMF, intitulée « *Procédures d'agrément, établissement d'un DICI et/ou, le cas échéant, d'un DICI et/ou d'un prospectus et information périodique des OPCI et organismes professionnels de placement collectif immobilier – DOC-2011-23* », prévoit à l'article 10 de l'annexe IX pour les SPPICAV et à l'article 5 de l'annexe VIII pour les FPI que « *Les apports en nature ne peuvent comporter que [les actifs mentionnés au I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier] (pour les SPPICAV) ou [les actifs admis à composer l'actif du FPI] ; ils sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.* »

A ce titre, l'article 422-163 du RGAMF indique que « *La société de gestion de portefeuille évalue les actifs mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36⁴ du code monétaire et financier chaque jour d'établissement de la valeur liquidative.*

Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché.

La société de gestion de portefeuille met en place des procédures contrôlables et formalisées permettant de justifier la détermination de la valeur retenue. »

³ Fonds de Placement Immobilier.

⁴ Pour rappel l'article L. 214-36 du code monétaire et financier relève des dispositions communes aux OPCI (SPPICAV et FPI).

Les articles 422-165 et 422-166 du RGAMF précisent les modalités de ces évaluations et notamment le rôle des experts immobiliers.

S'agissant des actifs mentionnés au 4° à 10°, à l'exception du 9°, du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier, l'article 422-162 du RGAMF précise que « *Les actifs autres que ceux mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier sont évalués conformément aux articles 422-26 à 422-27.* »

Ces articles 422-26 et 422-27 du RGAMF indiquent respectivement que « *Le fonds d'investissement à vocation générale ou sa société de gestion de portefeuille établit, met en œuvre et garde opérationnelles des politiques et des procédures qui permettent un calcul précis de la valeur liquidative, sur la base de ses comptes, et une bonne exécution des ordres de souscription et de rachat à cette valeur liquidative.* »

et

« *La société de gestion de portefeuille procède à l'évaluation des actifs dont le cours n'a pas été constaté ou qui n'ont pas fait l'objet de cotation le jour d'établissement de la valeur liquidative.* »

Les articles du RGAMF cités dans l'ensemble du présent avis technique sont repris dans leur intégralité en annexe 3.

2.2.2 Information des porteurs⁵ relative aux apports en nature en cours de vie

Conformément aux dispositions du code monétaire et financier, le RGAMF définit, à l'alinéa 2 de l'article 422-137, les conditions dans lesquelles les apports en nature effectués au cours de la vie de l'OPCI font l'objet d'une information aux porteurs :

« *L'information des porteurs mentionnée aux articles L. 214-66 et L. 214-76 du code monétaire et financier doit être claire et précise. Elle fait l'objet d'une diffusion effective auprès des porteurs dans les conditions précisées dans une instruction de l'AMF.* »

L'instruction de l'AMF, intitulée « *Procédures d'agrément, établissement d'un DICI et/ou, le cas échéant, d'un DICI et/ou d'un prospectus et information périodique des OPCIs et organismes professionnels de placement collectif immobilier – DOC-2011-23* », prévoit à l'article 30 – Rapport de gestion que « *Ce rapport [rapport de gestion] doit également comporter une mention, le cas échéant, sur les apports en nature effectués en cours de vie de l'OPCI.* »

3. Intervention du commissaire aux comptes

En application des textes cités dans la partie 1 du présent avis technique, les opérations d'apport en nature effectuées dans les OPCIs, lors de leur constitution ou en cours de vie, font l'objet d'un rapport par le commissaire aux comptes, lequel apprécie l'évaluation de ces apports en nature, effectuée par la société de gestion au vu de l'estimation réalisée par un expert externe en évaluation dans le cas des SPPICAV ou de deux experts externes en évaluation dans le cas des FPI.

Lorsque ces opérations d'apport en nature sont réalisées à la constitution, le rapport du commissaire aux comptes est annexé aux statuts de la SPPICAV ou au règlement du FPI.

3.1 Objectif de l'intervention

L'intervention du commissaire aux comptes a pour objectif d'apprécier l'évaluation des apports en nature en conformité avec les règles prévues par les statuts de la SPPICAV ou le règlement du FPI.

⁵ Le terme « porteurs » recouvre les porteurs de parts d'un FPI et les actionnaires ou les associés d'une SPPICAV.

3.2 Travaux du commissaire aux comptes

3.2.1 Nature des contrôles

Le commissaire aux comptes adapte ses contrôles à la nature de l'intervention et à son contexte. Il n'a pas à se prononcer sur l'opportunité économique de l'opération d'apport.

La connaissance générale de l'entité et de ses activités, que le commissaire aux comptes possède ou acquiert, lui permet notamment de comprendre le contexte économique dans lequel l'opération d'apport en nature est envisagée.

Dans le cadre des opérations d'apport en nature, il ne s'agit ni d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité.

3.2.2 Etendue des travaux

Comme il est indiqué au 3.2.1, les contrôles sont adaptés, au cas par cas, de manière à satisfaire l'objectif de l'intervention, tel que rappelé au 3.1.

En conséquence, la nature et l'étendue des travaux à accomplir peuvent varier sensiblement d'une intervention à l'autre, en fonction de la nature des actifs et passifs apportés.

Les travaux du commissaire aux comptes peuvent consister à :

- prendre connaissance, par entretien avec les personnes en charge de l'opération, du contexte dans lequel l'opération est réalisée, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- vérifier que les statuts de la SPPICAV ou le règlement du FPI prévoient la possibilité de réaliser des opérations d'apport en nature ;
- contrôler la conformité de la nature des apports aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en la matière, ainsi qu'aux dispositions prévues par le prospectus ;
- obtenir les rapports du ou des experts externes en évaluation ;
- obtenir le document d'évaluation de la société de gestion et apprécier l'évaluation effectuée au vu :
 - o de l'estimation réalisée par le ou les expert(s) externe(s) en évaluation (cf. 3.2.3) ;
 - o des règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

3.2.3 Utilisation des travaux accomplis par le(s) expert(s) externe(s) en évaluation

En application de l'article L. 214-66 du code monétaire et financier, le commissaire aux comptes apprécie la valeur des apports en nature, déterminée par la société de gestion, au vu de l'estimation réalisée par l'expert externe en évaluation, lequel est désigné par la société de gestion.

En ce qui concerne l'utilisation des travaux de l'expert désigné par la société de gestion, le commissaire aux comptes peut prendre connaissance et apprécier :

- le contour de la mission confiée à l'expert et sa portée au regard de l'opération ;
- la sensibilité des paramètres utilisés et leur pertinence ;
- le caractère acceptable des estimations au regard de sa mission.

Le commissaire aux comptes peut demander une copie de la lettre de mission établie par l'expert permettant notamment de connaître le contexte dans lequel l'évaluation a été réalisée et quels types de contrôle ont été effectués sur les données traitées.

En ayant accès aux rapports de l'expert, le commissaire aux comptes pourra identifier précisément la date de l'évaluation et vérifier que les données qui étaient alors disponibles restent d'actualité.

Un entretien avec l'expert peut également permettre de mieux comprendre les difficultés d'évaluation rencontrées et la façon dont les hypothèses ont été construites et validées.

Enfin, le commissaire aux comptes documentera, en fonction de son jugement professionnel, les éléments reçus de l'expert qu'il analyse et les conclusions qu'il en tire.

Pour les FPI⁶, la désignation d'un seul expert par la société de gestion ne crée pas une impossibilité pour le commissaire aux comptes d'apprécier la valeur des apports, mais constitue une irrégularité.

3.2.4 Conclusion des travaux

La conclusion du commissaire aux comptes sur les travaux réalisés contient son appréciation sur la valeur globale des apports.

3.3 Déclaration de la direction

Au terme de ses travaux, le commissaire aux comptes peut estimer nécessaire de demander des déclarations écrites de la direction, par exemple sous la forme d'une lettre d'affirmation.

La lettre d'affirmation est émise à une date la plus proche possible de la date de signature du rapport du commissaire aux comptes et ne peut être postérieure à cette dernière.

Lorsque la direction refuse de fournir ou de confirmer une ou plusieurs des déclarations écrites demandées par le commissaire aux comptes, celui-ci s'enquiert auprès de la direction des raisons de ce refus. En fonction des réponses formulées, le commissaire aux comptes tire les conséquences éventuelles sur l'expression de sa conclusion.

3.4 Communication

Pour les SPPICAV, le rapport du commissaire aux comptes est mis à disposition des associés ou des actionnaires huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale⁷.

Pour les FPI, ce délai de huit jours est également prévu, mais avant la date d'établissement de la valeur liquidative constatant l'apport.

Pour les apports en nature réalisés à la constitution, le rapport du commissaire aux comptes est joint aux statuts de la SPPICAV ou au règlement du FPI.

4. Rapport du commissaire aux comptes

Les textes légaux et réglementaires apportent peu de précisions sur la nature et le contenu du rapport du commissaire aux comptes relatif aux opérations d'apport.

L'article R. 214-126 du code monétaire et financier précise que « *le rapport décrit chacun des apports et indique la méthode d'évaluation adoptée par les experts externes en évaluation* ».

Par conséquent, le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations d'apport en nature réalisées dans les OPCV peut comporter les informations suivantes :

- a) un intitulé ;
- b) le destinataire du rapport ;
- c) un paragraphe d'introduction comportant :
 - le rappel de sa qualité de commissaire aux comptes (pressenti dans le cas des apports en nature effectués lors de la constitution) ;
 - le rappel du texte légal et/ou réglementaire applicable ;

⁶ Pour rappel, deux experts en évaluation sont désignés dans le cas des FPI.

⁷ ou de la décision collective des associés pour les SAS, ou de la décision de l'associé unique pour les SASU.

- l'objet de son intervention ;
- d) un paragraphe indiquant :
 - l'organe habilité à décider l'opération d'apport ;
 - l'objectif de l'intervention ;
- e) un paragraphe portant sur les travaux effectués et comportant :
 - une référence à la doctrine professionnelle de la CNCC relative à cette intervention ;
 - une mention indiquant les diligences effectuées ;
- f) une partie présentant l'opération d'apport en nature et décrivant les apports ;
- g) une partie indiquant la méthode d'évaluation adoptée par le(s) expert(s) externe(s) en évaluation et l'évaluation retenue par la société de gestion ;
- h) une partie décrivant les diligences accomplies par le commissaire aux comptes ;
- i) une conclusion :

Le commissaire aux comptes peut, selon le cas, conclure :

 - qu'il n'a pas d'observation à formuler sur la valeur globale des apports en nature (conclusion sans observation) ;
 - que la valeur globale des apports en nature appelle de sa part une ou des observations (conclusion avec observations) ;
 - qu'il n'est pas en mesure d'apprécier la valeur globale des apports en nature, en raison :
 - de l'importance des observations formulées, ou
 - des limitations apportées à ses travaux, ou
 - d'incertitudes multiples dont les incidences sur la valeur globale des apports ne peuvent être clairement circonscrites (impossibilité de conclure).
- j) la date du rapport ;
- k) l'adresse et l'identification du (des) signataires (s) du rapport.

Un exemple de rapport est fourni en annexe 1.

5. Annexes

5.1 Annexe 1 : Exemple de rapport

Rapport du commissaire aux comptes pressenti sur les opérations d'apport en nature à la constitution⁸

A ... *[organe appelé à se prononcer sur l'opération d'apport en nature]*^{9,10}

En notre qualité de commissaire aux comptes [pressenti]¹¹ de... *[nom de l'entité]* et en application des dispositions des articles L. 214-54 et R. 214-126 du code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport relatif à l'(ou aux) apport(s) en nature envisagé(s) [dans le cadre de la constitution de ou au profit de] [votre société ou votre fonds].

Il vous appartient en votre qualité de ... *[membres de l'organe appelé à se prononcer sur l'opération d'apport en nature]*¹² de... *[nom de l'entité]*, de vous prononcer sur l'opération d'apport en nature. Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur la valeur de l'(ou des) apport(s).

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur de l'(ou des) apport(s) en nature.

L'(ou les) apport(s) en nature, détaillé(s) ci-après, a (ont) été évalué(s) par la société de gestion au vu de l'estimation réalisée par un (deux) expert(s) externe(s)¹³ en évaluation et conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

1. Présentation de l'opération et description des apports

[Décrire les apports en nature]

2. Evaluation des apports en nature

2.1 Méthode d'évaluation adoptée par l'expert externe¹³ en évaluation

[Indiquer la méthode d'évaluation adoptée par l'expert externe¹³]

2.2 Evaluation retenue par la société de gestion

[Indiquer l'évaluation retenue par la société de gestion et le document source (projet de statuts, projet de traité d'apport, note de valorisation de la société de gestion, ...)]

3. Diligences accomplies

Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance, par entretien avec les personnes en charge de l'opération, du contexte dans lequel l'opération est réalisée, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- vérifier que [les statuts de la SPPICAV prévoient ou le règlement du FPI prévoit] la possibilité de réaliser des opérations d'apport en nature ;

⁸ A remplacer pour les apports en nature réalisés au cours de la vie de l'OPCI par : « Rapport du commissaire aux comptes sur les opérations d'apport en nature effectuées au cours de la vie de ... *[nom de l'entité]* »

⁹ Pour les apports en cours de vie : Pour les SPPICAV : à l'assemblée générale (SA) ou à la collectivité des associés ou à l'associé unique (SAS) ; Pour les FPI : à la société de gestion.

¹⁰ Pour les apports constitutifs : Pour les SPPICAV : aux actionnaires ou aux associés ou à l'associé unique ; Pour les FPI : à la société de gestion.

¹¹ A supprimer pour les apports en nature réalisés au cours de la vie de l'OPCI.

¹² Pour les SPPICAV : actionnaires ou associés ou associé unique ; Pour les FPI : porteurs.

¹³ Pour rappel, deux experts en évaluation sont désignés dans le cas des FPI et un seul expert en évaluation dans le cas des SPPICAV. A adapter en conséquence dans le rapport.

- contrôler la conformité de la nature des apports aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en la matière, ainsi qu'aux dispositions prévues par le prospectus ;
- obtenir les rapports de l'expert externe¹³ en évaluation ;
- obtenir le document d'évaluation de la société de gestion et apprécier l'évaluation effectuée au vu :
 - de l'estimation réalisée par l'expert externe¹³ en évaluation ;
 - des règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

4. Conclusion

[Conclusion favorable]

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la valeur globale de l'(ou des) apport(s) en nature s'élevant à ... euros.

[Conclusion favorable avec observation(s)]

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, la valeur globale de l'(ou des) apport(s) appelle de notre part les observations suivantes :

[A préciser]

[Impossibilité de conclure]

A la date du présent rapport et en raison de... *[à préciser]*, nous ne sommes pas en mesure d'apprécier la valeur globale de l'(ou des) apport(s) en nature.

[Irrégularité]¹⁴

En application de la loi, nous vous signalons que, contrairement aux dispositions de l'article [L. 214-66 ou L. 214-76] du code monétaire et financier, un seul expert externe en évaluation a été désigné par la société de gestion.

[Lieu, date]

[Signature]

Le commissaire aux comptes

¹⁴ Au cas particulier des FPI ayant désigné un seul expert en évaluation ou des statuts de SPICAV requérant la désignation de deux experts en évaluation.

5.2 Annexe 2 : Articles du code monétaire et financier

Les articles du code monétaire et financier relatifs à l'intervention du commissaire aux comptes sur les opérations d'apport sont les suivants :

- **Article L. 214-36 :**

I. – Dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'actif d'un organisme de placement collectif immobilier est exclusivement constitué :

1° Des immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, des droits réels portant sur de tels biens et énumérés par le décret en Conseil d'Etat mentionné à l'alinéa précédent et des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens ;

2° Des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 et qui satisfont aux conditions suivantes :

- a) Les associés répondent du passif au-delà de leurs apports sauf dans les cas où, en application de l'article L. 214-89 ou d'une disposition équivalente de droit étranger, ils ne sont tenus du passif que dans la limite de leurs apports ;
- b) L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location, ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions du présent 2° ;
- c) Les autres actifs sont des avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées aux 2° et 3°, des créances résultant de leur activité principale, des liquidités mentionnées au 9° ou des instruments financiers à caractère liquide mentionnés au 8° ;
- d) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 ;

3° Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 2°, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1. Ces sociétés satisfont aux conditions suivantes :

- a) La responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports ;
- b) L'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que tout procédé de production d'énergies renouvelables en vue de la location ou de l'exploitation ou de ces deux finalités, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du présent 3° ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au 2° ou au présent 3° ;
- c) Les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 ;

4° Des actions négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 et émises par une société dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont l'actif répond aux mêmes conditions ;

5° Des parts ou actions d'organisme de placement collectif immobilier et d'organismes de placement collectif immobilier professionnel et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme ;

6° Des titres financiers mentionnés au II de l'article L. 211-1 et à l'article L. 211-41 admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 ainsi que des instruments financiers à terme dans les conditions fixées à l'article L. 214-38 ;

7° Des parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières relevant de la section 1 du présent chapitre ou de FIA relevant de l'article L. 214-24-24 ou autorisés à la commercialisation en France ;

8° Des dépôts et des instruments financiers liquides définis par décret en Conseil d'Etat ;

9° Des liquidités définies par décret en Conseil d'Etat ;

10° Des avances en compte courant consenties en application de l'article L. 214-42.

Un décret en Conseil d'Etat définit les règles de dispersion et de plafonnement des risques, notamment en matière de construction, applicables à l'organisme de placement collectif immobilier.

II. – Un organisme de placement collectif immobilier et les sociétés mentionnées au 2° du I ne peuvent détenir d'actions, parts, droits financiers ou droits de vote dans une entité, quelle que soit sa forme, dont les associés ou membres répondent indéfiniment et solidairement des dettes de l'entité.

• Article L. 214-54 pour les OPCI non professionnels :

I. – Le commissaire aux comptes certifie les comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, il établit un rapport destiné, selon le cas, à l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou à la société de gestion du fonds de placement immobilier, sur les opérations de fusion, d'apports en nature, de distribution d'acomptes, de scission, de dissolution et de liquidation de l'organisme de placement collectif immobilier.

Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, il certifie, avant publication ou diffusion, l'exactitude de l'information périodique mentionnée à l'article L. 214-53.

II. – Les dispositions de l'article L. 214-24-53 s'appliquent dans les mêmes conditions au commissaire aux comptes de l'organisme de placement collectif immobilier.

• Article L. 214-66 pour les SPPICAV :

Une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable peut être constituée par apports en numéraire, apports en nature d'actifs immobiliers mentionnés à l'article L. 214-36, fusion ou scission. Elle peut aussi être constituée par fusion, scission ou transformation de sociétés civiles de placement immobilier.

Des apports en nature peuvent être effectués dans une société de placement à prépondérance immobilière à capital variable après sa constitution, notamment en cas de fusion avec une société civile de placement immobilier ou une autre société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ou lorsqu'une société civile de placement immobilier lui transmet une partie de son patrimoine, par voie de scission.

Le commissaire aux comptes apprécie, sous sa responsabilité, la valeur de tout apport en nature, au vu de l'estimation réalisée par un expert externe en évaluation désigné par la société de gestion. Le rapport du commissaire aux comptes est joint aux statuts et déposé au greffe du tribunal. Les statuts contiennent l'évaluation des apports en nature effectués lors de la constitution de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable. Les apports en nature effectués au cours de la vie de la société font l'objet d'une information des actionnaires dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Les statuts ne peuvent prévoir d'avantages particuliers. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe, le cas échéant par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 225-128 du code de commerce, les conditions des apports effectués tant à la constitution qu'au cours de la vie de la société.

- **Article L. 214-67 pour le SPPICAV :**

Les articles L. 224-1, L. 224-2, le deuxième alinéa de l'article L. 225-2, les articles L. 225-3 à L. 225-16, L. 225-25, L. 225-26, L. 225-258 à L. 225-270, le quatrième alinéa de l'article L. 227-1, les articles L. 227-13 à L. 227-16, L. 227-18, L. 231-1 à L. 231-8, L. 233-8 et L. 441-14 du code de commerce ne sont pas applicables aux sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable.

Les fusions transfrontalières des sociétés mentionnées au présent sous-paragraphe ne sont pas régies par les articles L. 236-25 à L. 236-32 du code de commerce.

- **Article L. 214-76 pour les FPI :**

Un fonds de placement immobilier peut être constitué par apports en numéraire, apports en nature d'actifs immobiliers mentionnés à l'article [L. 214-36](#), fusion ou scission. Il peut aussi être constitué par fusion, scission ou transformation de sociétés civiles de placement immobilier.

Des apports en nature peuvent être effectués dans un fonds de placement immobilier après sa constitution, notamment en cas de fusion avec une société civile de placement immobilier, avec un autre fonds de placement immobilier, avec un fonds professionnel de placement immobilier ou lorsqu'une société civile de placement immobilier lui transmet, par voie de scission, une partie de son patrimoine.

Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les conditions et limites des apports au fonds.

La création de fonds de placement immobilier par voie de fusion ou de scission de sociétés civiles de placement immobilier, de même que la transformation de sociétés civiles de placement immobilier en fonds de placement immobilier entraînent la dissolution des sociétés concernées et la transmission universelle de leur patrimoine au fonds sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Le commissaire aux comptes apprécie la valeur de tout apport en nature, au vu de l'estimation réalisée par les experts externes en évaluation désignés par la société de gestion. Lorsque l'apport en nature est effectué lors de la constitution du fonds de placement immobilier, le règlement contient l'évaluation de ces apports. Le rapport du commissaire aux comptes est règlement. Il est mis à la disposition des porteurs de parts. Les apports en nature effectués après la constitution du fonds de placement immobilier font l'objet d'une information des porteurs dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application de cet article.

- **Article L. 214-148 pour les OPCI professionnels¹⁵ :**

Sauf dispositions contraires, les articles L. 214-33 à L. 214-85 sont applicables aux organismes professionnels de placement collectif immobilier

- **Article R. 214-126 :**

I. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de fusion ou de scission d'un organisme de placement collectif immobilier est tenu à la disposition des porteurs ou actionnaires de l'organisme huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable appelée à se prononcer sur l'opération ou, dans les cas d'un fonds de placement immobilier, huit jours au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative constatant la fusion ou la scission.

Ce rapport porte sur les modalités de la fusion ou de la scission et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de cette opération.

II. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations d'apports en nature d'un organisme de placement collectif immobilier est tenu à la disposition des porteurs ou actionnaires de l'organisme huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable appelée à se prononcer sur l'opération, ou, dans le cas d'un fonds de placement immobilier, huit jours au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative constatant l'apport. Pour la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, ce rapport est déposé au greffe du tribunal compétent dans le même délai.

Ce rapport décrit chacun des apports et indique la méthode d'évaluation adoptée par les experts externes en évaluation.

III. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de distribution d'acomptes d'un organisme de placement collectif immobilier est transmis au conseil d'administration ou au directoire de la société de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou à la société de gestion du fonds de placement immobilier.

IV. – Le rapport du commissaire aux comptes sur les opérations de dissolution et de liquidation est mis à la disposition des actionnaires ou des porteurs dans un délai maximum de quarante-cinq jours suivant la liquidation. Ce rapport mentionne les opérations intervenues depuis la clôture de l'exercice.

¹⁵ Par renvoi à l'article L. 214-54.

5.3 Annexe 3 : Articles du règlement général de l'AMF

- **Article 422-26 :**

« Le fonds d'investissement à vocation générale ou sa société de gestion de portefeuille établit, met en œuvre et garde opérationnelles des politiques et des procédures qui permettent un calcul précis de la valeur liquidative, sur la base de ses comptes, et une bonne exécution des ordres de souscription et de rachat à cette valeur liquidative. »

- **Article 422-27 :**

« La société de gestion de portefeuille procède à l'évaluation des actifs dont le cours n'a pas été constaté ou qui n'ont pas fait l'objet de cotation le jour d'établissement de la valeur liquidative. »

- **Article 422-137 :**

« Les apports en nature ne peuvent porter que sur les actifs mentionnés au I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier, à l'exception des actifs mentionnés au 9° du I dudit article. L'information des porteurs mentionnée aux articles L. 214-66 et L. 214-76 du code monétaire et financier doit être claire et précise. Elle fait l'objet d'une diffusion effective auprès des porteurs dans les conditions précisées dans une instruction de l'AMF. »

- **Article 422-162 :**

« Les actifs autres que ceux mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier sont évalués conformément aux articles 422-26 à 422-27. »

- **Article 422-163 :**

« La société de gestion de portefeuille évalue les actifs mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier chaque jour d'établissement de la valeur liquidative. Cette évaluation est réalisée à la valeur de marché.

La société de gestion de portefeuille met en place des procédures contrôlables et formalisées permettant de justifier la détermination de la valeur retenue. »

- **Article 422-165 :**

« La valeur des actifs immobiliers mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier et des immeubles ou droits réels détenus directement ou indirectement par les sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I du même article et qui satisfont aux conditions posées par l'article R. 214-83 du code monétaire et financier est déterminée de la manière suivante :

- 1. Au moins quatre fois par an et à trois mois d'intervalle, chaque actif est évalué par deux experts externes en évaluation désignés par la société de gestion de*

portefeuille qui fixe leur mission. L'un des experts externes en évaluation établit la valeur de l'actif et l'autre procède à l'examen critique de cette valeur.

- 2. Une fois par an, chaque actif fait l'objet d'une expertise immobilière annuelle par un expert externe en évaluation.*

Chaque expert externe en évaluation procède alternativement, d'un exercice sur l'autre, à l'expertise immobilière d'un même actif.

La société de gestion de portefeuille établit et communique au contrôleur légal des comptes un plan précisant les modalités d'application du présent article.

II. - Pour la détermination de la valeur des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier qui ne répondent pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du même code, les experts externes en évaluation procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées par la société de gestion de portefeuille pour établir la valeur des actifs et de la pertinence de celle-ci. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle. »

• Article 422-166 :

« Pour chaque actif immobilier mentionné au 1° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier et immeuble ou droit réel détenu directement ou indirectement par les sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I du même article, les experts externes en évaluation élaborent un document détaillant :

- 1. Pour les actifs qui satisfont aux conditions posées par l'article R. 214-83 du code monétaire et financier, d'une part la méthodologie employée et la valeur retenue par l'expert externe en évaluation établissant la valeur de l'actif et, d'autre part, la procédure et les contrôles effectués par expert externe en évaluation procédant à l'examen critique de cette valeur.*

L'expert externe en évaluation procédant à l'examen critique de la valeur transmet ce document à la société de gestion de portefeuille, au dépositaire et, à la fin de chaque semestre civil ainsi qu'à la clôture des comptes, au contrôleur légal des comptes.

- 2. Pour les actifs qui ne satisfont pas aux conditions posées par l'article R. 214-83 du même code, la procédure et les contrôles effectués par les experts externes en évaluation.*

Les experts externes en évaluation transmettent ce document à la société de gestion de portefeuille, au dépositaire et, à la fin de chaque semestre civil ainsi qu'à la clôture des comptes, au commissaire aux comptes. »