

Avis technique

Intervention du commissaire aux comptes relative aux opérations de fusion dans les organismes de placement collectif immobilier

Sommaire

1.	Introduction	2
2.	Textes légaux et réglementaires applicables.....	2
2.1	Code monétaire et financier	2
2.2	Règlement général de l'AMF.....	3
3.	Intervention des commissaires aux comptes.....	4
3.1	Diligences du commissaire aux comptes sur les modalités de la fusion et sur l'évaluation des apports en nature	4
3.1.1	Modalités de la fusion	4
3.1.2	Evaluation des apports en nature.....	5
3.1.3	Communication du rapport du commissaire aux comptes	5
3.2	Déclaration de la direction	5
3.3	Rapport du commissaire aux comptes	6
4.	Annexes	7
4.1	Annexe 1 : Exemple de rapport.....	7
4.2	Annexe 2 : Exemple de rapport en cas de délégation	9
4.3	Annexe 3 : Exemple de rapport complémentaire en cas de délégation.....	11
4.4	Annexe 4 : Textes légaux et réglementaires	13

1. Introduction

Le présent avis technique a pour objet de fournir des précisions sur les diligences à mettre en œuvre par le commissaire aux comptes dans le cadre des opérations de fusion réalisées dans les organismes de placement collectif immobilier (OPCI professionnels et non professionnels), de préciser la nature des rapports à émettre et de proposer des exemples de rapport. Il actualise le précédent avis technique publié en février 2019 afin de proposer des exemples de rapports lorsqu'il y a délégation à l'organe compétent de l'OPCI de la réalisation effective des opérations de fusion.

Les modalités pratiques précisées dans cet avis technique s'appliquent également aux opérations de fusion de compartiments ou de plusieurs compartiments d'un même OPCI, ainsi que, par assimilation, aux opérations de fusion concernant une ou plusieurs catégories de parts d'OPCI différents.

Les abréviations suivantes signifient :

- AMF : Autorité des Marchés Financiers
- CMF : Code Monétaire et Financier
- FPI : Fonds Professionnel Immobilier
- OPCI : Organisme de Placement Collectif Immobilier
- RGAMF : Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers
- SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable

2. Textes légaux et réglementaires applicables

L'intervention du commissaire aux comptes sur les opérations de fusion concernant les OPCI est prévue par le CMF¹ et le RGAMF².

Il convient de préciser que les OPCI prenant la forme sociétale (SPPICAV) sont également régis par les articles du code de commerce³. Néanmoins, en présence de dispositions spécifiques du CMF, ce sont ces dernières qui s'appliquent.

Les principaux articles du CMF et du RGAMF mentionnés dans le présent avis technique sont renseignés en annexe 4.

2.1 Code monétaire et financier

Les dispositions spécifiques du CMF applicables aux opérations de fusions dans les OPCI sont les suivantes :

- Article 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**⁴ 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***

¹ Article L. 214-54 et R. 214-126, article L. 214-24-31 par renvoi du L. 214-65 pour les SPPICAV.

² Article 422-141.

³ En ce qui concerne les OPCI prenant la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) : articles L. 236-10 et R. 236-3 du code de commerce.

⁴ Mis en gras par nos soins pour les besoins de la rédaction du présent avis technique.

fusion⁴, d'apports en nature, de distribution d'acomptes, de scission, de dissolution et de liquidation de l'organisme 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 opération⁴.

[...] »

- Article L. 214-24-31 par renvoi du L. 214-65 :

*« [...] 8° L'assemblée générale extraordinaire qui décide une transformation, fusion ou scission, donne pouvoir au conseil d'administration, au directoire ou, lorsque la SICAV est une société par actions simplifiée, les dirigeants de cette société, d'évaluer les actifs et de déterminer la parité d'échange à une date qu'elle fixe ; **ces opérations s'effectuent sous le contrôle du commissaire aux comptes sans qu'il soit nécessaire de désigner un commissaire à la fusion⁴** ; l'assemblée générale est dispensée d'approuver les comptes si ceux-ci sont certifiés par le commissaire aux comptes. »*

2.2 Règlement général de l'AMF

L'article 422-141 du RGAMF précise que :

*« Le projet de fusion, scission ou absorption est déposé au greffe du tribunal de commerce du siège des sociétés concernées. Le conseil d'administration ou le directoire de chacune des sociétés concernées communique le projet aux commissaires aux comptes de chaque société ou de chaque SPPICAV concernée au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires des SPPICAV se prononçant sur l'opération ou la date arrêtée par le conseil d'administration ou le directoire de la société de gestion de portefeuille des FPI concernés. L'opération est effectuée par les conseils d'administration ou les directoires des SPPICAV concernées, ou leurs mandataires ainsi que, le cas échéant, par les sociétés de gestion des FPI, **sous le contrôle des commissaires aux comptes respectifs des OPCI concernés. Les rapports des contrôleurs légaux mentionnés à l'article R. 214-126 du code monétaire et financier sont tenus à la disposition des porteurs⁴** au plus tard huit jours avant la date arrêtée par les assemblées générales extraordinaires ou, dans le cas des FPI, par la ou les société(s) de gestion. »*

3. Intervention des commissaires aux comptes

Les diligences décrites ci-après sont réalisées par chaque commissaire aux comptes (commissaire aux comptes de l'OPCI absorbant et commissaire aux comptes de l'OPCI absorbé).

3.1 Diligences du commissaire aux comptes sur les modalités de la fusion et sur l'évaluation des apports en nature

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 de fusion est envisagée.

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 de fusion.

Son intervention ne constitue ni un audit ni un examen limité.

3.1.1 Modalités de la fusion

Le commissaire aux comptes met notamment en œuvre les diligences suivantes :

- prise de 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 ;
- vérification que les statuts de la SPPICAV ou le règlement du FPI prévoient la possibilité de réaliser des opérations de fusion ;
- obtention du projet de fusion et prise de connaissance des modalités prévues dans ce projet ;
- vérification que le projet de fusion a fait l'objet d'un agrément de l'AMF ;
- contrôle de 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 ;
- vérification du caractère équitable des modalités de calcul de la parité d'échange (par exemple, calcul prévu sur une même date d'évaluation).

Le projet de fusion peut prévoir la possibilité de déléguer à l'organe compétent de l'OPCI la réalisation effective des opérations de fusion sur la base de valeurs liquidatives définitives, sous le contrôle du commissaire aux comptes. Dans ce cadre, le commissaire aux comptes de l'OPCI adapte son rapport en conséquence et émet un rapport complémentaire sur les modalités définitives de la fusion et l'évaluation des apports en nature. Deux exemples de rapport sont fournis en annexe 2 et 3.

3.1.2 Evaluation des apports en nature

Le commissaire aux comptes :

- obtient les rapports du ou des experts externes⁵ en évaluation ;
- obtient le document d'évaluation⁶ de la société de gestion et apprécie l'évaluation effectuée au vu :
 - de l'estimation réalisée par l'expert ou les deux experts externes⁵ en évaluation ;
 - des règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

La nature et l'étendue des travaux à accomplir peuvent varier sensiblement d'une intervention à l'autre, en fonction de la nature des apports.

3.1.3 Communication du rapport du commissaire aux comptes

A l'issue de ses travaux et en application des articles du CMF et du RGAMF, le commissaire aux comptes de l'OPCI établit son rapport sur les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature effectuée dans le cadre de cette opération de fusion :

- pour les SPPICAV, dans les huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale ou de la décision de l'associé unique ;
- pour les FPI, dans les huit jours au moins avant la date d'établissement de la valeur liquidative.

Lorsque le commissaire aux comptes n'a pas obtenu les informations et les documents nécessaires à la réalisation de sa mission et, de ce fait, n'est pas en mesure d'établir son rapport dans les délais légaux mentionnés ci-dessus, il mentionne cette irrégularité dans son rapport.

3.2 Déclaration de la direction

Au terme de ces 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 rapprochée possible de la date de signature du rapport du commissaire aux comptes et ne peut être postérieure à cette dernière.

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

⁵ Pour rappel, un seul expert en évaluation est désigné dans le cas des SPPICAV (article L. 214-66 du CMF) et deux experts en évaluation sont désignés dans le cas des FPI (article L. 214-76 du CMF).

⁶ En pratique, la société de gestion élabore un document d'évaluation qui fixe la valeur des actifs et passifs retenus dans le cadre de l'opération d'apport en nature.

3.3 Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes sur les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature comporte les informations suivantes :

- a) Un intitulé ;
- b) Le destinataire du rapport ;
- c) Un paragraphe d'introduction comportant :
 - a. Le rappel de sa qualité de commissaire aux comptes ;
 - b. Le rappel du texte légal applicable ;
 - c. L'objet de son intervention ;
- d) Un paragraphe indiquant :
 - a. L'organe habilité à se prononcer sur l'opération de fusion ;
 - b. L'organe ayant établi le projet de fusion ;
- e) Un paragraphe indiquant :
 - L'objectif de l'intervention du commissaire aux comptes ;
- f) Un paragraphe portant sur les travaux effectués et comportant :
 - a. Une référence à la doctrine professionnelle de la CNCC relative à cette intervention ;
 - b. Une mention indiquant les diligences effectuées ;
- g) Une conclusion sous forme d'observations, ou au contraire d'absence d'observations sur les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature ;
Ou l'impossibilité pour le commissaire aux comptes de conclure ;
- h) La date du rapport ;
- i) L'adresse et l'identification du signataire du rapport.

Un exemple de rapport sur les conditions de réalisation de la fusion est fourni en annexe 1.

Lorsqu'il est fait usage d'une délégation (cf. paragraphe 3.1.1), un exemple de rapport est fourni en annexe 2 et en annexe 3.

4. Annexes

4.1 Annexe 1 : Exemple de rapport

[Nom de l'entité⁷]

Rapport du commissaire aux comptes sur les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature

A... [*organe appelé à se prononcer sur l'opération de fusion*]⁸

En notre qualité de commissaire aux comptes de ... [nom de l'entité⁷] et en application de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur les modalités de l'opération de fusion envisagée entre ... [OPCI absorbé(s)] et ... [OPCI absorbant ou OPCI nouvellement créé]⁹ et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de cette opération.

Il vous appartient en votre qualité de ... [*membres de l'organe appelé à se prononcer sur l'opération de fusion*]¹⁰ de ... [nom de l'entité⁷], de vous prononcer sur l'opération de fusion envisagée entre ... [OPCI absorbé(s)] et ... [OPCI absorbant ou OPCI nouvellement créé]⁹, sur la base du projet de fusion communiqué par ...¹¹ de ... [nom de l'entité⁷].

Il nous appartient d'apprécier les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature.

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. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté notamment à :

- prendre connaissance du projet de fusion ;
- 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 le projet de fusion a fait l'objet d'un agrément de l'Autorité des marchés financiers ;
- obtenir le document d'évaluation de la société de gestion et apprécier l'évaluation effectuée au vu :
 - o de l'estimation réalisée par l'expert ou les deux experts externes¹² en évaluation ;
 - o des règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

⁷ SPPICAV ou FPI.

⁸ 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.

⁹ A modifier en conséquence pour les opérations de fusion réalisées entre un OPCI et une entité autre qu'un OPCI.

¹⁰ Pour les SPPICAV : actionnaires ou associés ou associé unique.

Pour les FPI : porteurs.

¹¹ Pour les SPPICAV : le conseil d'administration ou le directoire ou les dirigeants lorsque la SPPICAV est une société par actions simplifiée. Pour les FPI : le conseil d'administration de la société de gestion ou le directoire de la société de gestion.

¹² A adapter selon qu'il s'agisse d'un FPI (deux experts en évaluation désignés) ou une SPPICAV (un seul expert en évaluation désigné).

[Conclusion sans observation]

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de la fusion et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de l'opération de fusion.

[Conclusion avec observations]

Sur la base de nos travaux, les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de l'opération de fusion appellent de notre part les observations suivantes :

[Décrire les observations]

[Impossibilité de conclure]

En raison de ..., nous ne sommes pas en mesure de conclure sur les modalités de la fusion et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de l'opération de fusion.

[Le cas échéant] [Irrégularité]¹³

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 ;

et/ou

- notre rapport n'a pu être émis dans les délais légaux, les informations et les documents nécessaires à son établissement nous ayant été communiqués tardivement.

[Lieu, date]

[Signature]

Le commissaire aux comptes

¹³ Au cas particulier des FPI ayant désigné un seul expert en évaluation ou des statuts de SPPICAV requérant la désignation de deux experts en évaluation.

4.2 Annexe 2 : Exemple de rapport en cas de délégation

[Nom de l'entité¹⁴]

Rapport du commissaire aux comptes sur les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature

A... [*Organe appelé à se prononcer sur l'opération de fusion*]¹⁵

En notre qualité de commissaire aux comptes de ... [nom de l'entité¹⁴] et en application de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur les modalités de l'opération de fusion envisagée entre ... [OPCI absorbé(s)] et ... [OPCI absorbant ou OPCI nouvellement créé]¹⁶ et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de cette opération.

Il vous appartient en votre qualité de ... [*membres de l'organe appelé à se prononcer sur l'opération de fusion*]¹⁷ de ... [nom de l'entité¹⁴], de vous prononcer sur l'opération de fusion envisagée entre ... [OPCI absorbé(s)] et ... [OPCI absorbant ou OPCI nouvellement créé]¹⁶, sur la base du projet de fusion communiqué par ...¹⁸ de ... [nom de l'entité¹⁴].

Il nous appartient d'apprécier les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature.

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. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté notamment à :

- prendre connaissance du projet de fusion ;
- 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 le projet de fusion a fait l'objet d'un agrément de l'Autorité des marchés financiers ;

Comme indiqué dans le projet de traité de fusion, la réalisation effective de celle-ci est déléguée à l'organe compétent de l'OPCI, sous le contrôle des commissaires aux comptes des OPCI concernées. Il en résulte que les données chiffrées indiquées dans le projet de traité sont des données indicatives, établies sur la base des valeurs liquidatives au [...]. Il ne nous appartient pas de contrôler les valeurs liquidatives et la parité d'échange données à titre indicatif dans le projet de fusion. En conséquence, le présent rapport ne porte que sur les modalités de la fusion, et non sur l'évaluation des apports.

¹⁴ SPPICAV ou FPI.

¹⁵ 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.

¹⁶ A modifier en conséquence pour les opérations de fusion réalisées entre un OPCI et une entité autre qu'un OPCI.

¹⁷ Pour les SPPICAV : actionnaires ou associés ou associé unique.

Pour les FPI : porteurs.

¹⁸ Pour les SPPICAV : le conseil d'administration ou le directoire ou les dirigeants lorsque la SPPICAV est une société par actions simplifiée. Pour les FPI : le conseil d'administration de la société de gestion ou le directoire de la société de gestion.

[Conclusion sans observation]

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de la fusion telles que définies, à titre indicatif dans le projet de traité de fusion, sur la base des valeurs liquidatives au [...].

[Conclusion avec observations]

Sur la base de nos travaux, les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de l'opération de fusion appellent de notre part les observations suivantes :

[Décrire les observations]

[Impossibilité de conclure]

En raison de ..., nous ne sommes pas en mesure de conclure sur les modalités de la fusion et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de l'opération de fusion.

[Le cas échéant] [Irrégularité]¹⁹

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 ;

et/ou

- notre rapport n'a pu être émis dans les délais légaux, les informations et les documents nécessaires à son établissement nous ayant été communiqués tardivement.

[Lieu, date]

[Signature]

Le commissaire aux comptes

¹⁹ Au cas particulier des FPI ayant désigné un seul expert en évaluation ou des statuts de SPPICAV requérant la désignation de deux experts en évaluation.

4.3 Annexe 3 : Exemple de rapport complémentaire en cas de délégation

[Nom de l'entité²⁰]

Rapport complémentaire du commissaire aux comptes sur les modalités définitives de la fusion et l'évaluation des apports en nature

A... [organe appelé à se prononcer sur l'opération de fusion]²¹

En notre qualité de commissaire aux comptes de ... [nom de l'entité²⁰] et en application de l'article L. 214-54 du code monétaire et financier, nous avons établi en date du [...] un rapport sur les modalités de l'opération de fusion envisagée entre ... [OPCI absorbé(s)] et ... [OPCI absorbant ou OPCI nouvellement créé]²² et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de cette opération.

Ce rapport a été établi sur la base d'un projet de traité d'apport comportant des données chiffrées au [...], et notre conclusion n'a porté en conséquence que sur les modalités de la fusion telles qu'ainsi définies à titre d'exemple, et non sur l'évaluation des actifs.

L'assemblée générale des actionnaires en date du [...] a donné délégation au Président des SPPICAV absorbante et absorbée en vue de procéder, sous le contrôle du commissaire aux comptes, à l'évaluation des actifs et à la détermination de la parité d'échange.

Nous avons mis en œuvre les diligences complémentaires que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté notamment à :

- obtenir le document d'évaluation de la société de gestion et apprécier l'évaluation effectuée au vu :

- de l'estimation réalisée par l'expert ou les deux experts externes en évaluation²³ pour ce qui concerne les actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement ;
- des règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.

- obtenir le calcul de la parité et apprécier les modalités de calcul retenues au regard des dispositions prévues dans le projet de traité d'apport.

²⁰ SPPICAV ou FPI.

²¹ 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.

²² A modifier en conséquence pour les opérations de fusion réalisées entre un OPCI et une entité autre qu'un OPCI.

²³ A adapter selon qu'il s'agisse d'un FPI (deux experts en évaluation désignés) ou une SPPICAV (un seul expert en évaluation désigné).

[Conclusion sans observation]

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de la fusion et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de la réalisation effective de l'opération de fusion dans le cadre de la délégation donnée au Président.

[Conclusion avec observations]

Sur la base de nos travaux, les modalités de la fusion et l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de la réalisation effective de l'opération de fusion dans le cadre de la délégation donnée au Président appellent de notre part les observations suivantes :

[Décrire les observations]

[Impossibilité de conclure]

En raison de ..., nous ne sommes pas en mesure de conclure sur les modalités de la fusion et sur l'évaluation des apports en nature effectués dans le cadre de la réalisation effective de l'opération de fusion dans le cadre de la délégation donnée au Président.

4.4 Annexe 4 : Textes légaux et réglementaires

- Article L. 214-54 du CMF :

« 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 R. 214-126 du CMF :

« 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. »

- Article L. 214-24-31 du CMF :

Par dérogation aux titres II et III du livre II et du titre II du livre VIII du code de commerce, les dispositions suivantes s'appliquent aux SICAV :

1° Les actions sont intégralement libérées dès leur émission ;

2° Tout apport en nature est apprécié par le commissaire aux comptes sous sa responsabilité ;

3° L'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis ;

4° Une même personne physique peut exercer simultanément cinq mandats de directeur général, de membre du directoire ou de directeur général unique de SICAV ayant la forme de société anonyme ayant leur siège sur le territoire français. Les mandats de directeur général, de membre du directoire ou de directeur général unique exercés au sein d'une SICAV ne sont pas pris en compte pour les règles de cumul mentionnées au livre II du code de commerce ;

5° Les mandats de représentant permanent d'une personne morale au conseil d'administration ou de surveillance d'une SICAV ne sont pas pris en compte pour l'application des articles L. 225-21, L. 225-77 et L. 225-94-1 du code de commerce ;

6° Le conseil d'administration, le directoire ou, lorsque la SICAV est une société par actions simplifiée, les dirigeants de cette société désignent le commissaire aux comptes pour six exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers. La désignation d'un commissaire aux comptes suppléant n'est pas requise. Les dispositions de l'article L. 821-45 du code de commerce sont applicables à la SICAV relevant des dispositions du II de l'article L. 821-2 du même code ;

7° La mise en paiement des produits distribuables a lieu dans le délai de quinze jours après la tenue de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes de l'exercice ;

8° L'assemblée générale extraordinaire qui décide une transformation, fusion ou scission, donne pouvoir au conseil d'administration, au directoire ou, lorsque la SICAV est une société par actions simplifiée, les dirigeants de cette société, d'évaluer les actifs et de déterminer la parité de l'échange à une date qu'elle fixe ; ces opérations s'effectuent sous le contrôle du commissaire aux comptes sans qu'il soit nécessaire de désigner un commissaire à la fusion ; l'assemblée générale est dispensée d'approuver les comptes si ceux-ci sont certifiés par le commissaire aux comptes ;

9° En cas d'augmentation de capital, les actionnaires n'ont pas de droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ;

10° Les statuts contiennent l'évaluation des apports en nature. Il y est procédé au vu d'un rapport qui leur est annexé et qui est établi sous sa responsabilité par le commissaire aux comptes ; les statuts ne peuvent prévoir d'avantages particuliers ;

11° L'assemblée générale annuelle est réunie dans les cinq mois de la clôture de l'exercice. »

- Article 422-140 du RGAMF :

« Tout projet de fusion, scission ou absorption concernant un ou plusieurs OPCI ou un ou plusieurs compartiments d'un OPCI est arrêté par le conseil d'administration ou le directoire de la SPPICAV, ou de la société de gestion de portefeuille du FPI, ou, lorsque la SPPICAV est une société par actions simplifiée, par les dirigeants de cette société. Il est soumis à l'agrément préalable de l'AMF dans les conditions fixées aux articles 422-123 à 422-125.

Le projet de fusion ou de scission précise, selon le cas, la dénomination, le siège social et le numéro d'inscription au registre du commerce et des sociétés, des SPPICAV concernées et la dénomination du ou des FPI ainsi que la dénomination, le siège social et le numéro d'inscription au registre du commerce de la (ou des) société(s) de gestion.

Il précise également les motifs, les objectifs et les conditions de l'opération ainsi que la valeur des actifs immobiliers mentionnés aux 1° à 3° du I de l'article L. 214-36 du code monétaire et financier. Il mentionne la date à laquelle les assemblées générales extraordinaires des SPPICAV concernées seront amenées à statuer sur les parités d'échange des actions et des parts. »

- Article 422-141 du RGAMF :

« Le projet de fusion, scission ou absorption est déposé au greffe du tribunal de commerce du siège des sociétés concernées.

Le conseil d'administration ou le directoire de chacune des sociétés concernées communique le projet aux commissaires aux comptes de chaque société ou de chaque SPPICAV concernée au moins quarante-cinq jours avant les assemblées générales extraordinaires des SPPICAV se prononçant sur l'opération ou la date arrêtée par le conseil d'administration ou le directoire de la société de gestion de portefeuille des FPI concernés. L'opération est effectuée par les conseils d'administration ou les directoires des SPPICAV concernées, ou leurs mandataires ainsi que, le cas échéant, par les sociétés de gestion des FPI, sous le contrôle des commissaires aux comptes respectifs des OPCI concernés. Les rapports des contrôleurs légaux mentionnés à l'article R. 214-126 du code monétaire et financier sont tenus à la disposition des porteurs au plus tard huit jours avant la date arrêtée par les assemblées générales extraordinaires ou, dans le cas des FPI, par la ou les société(s) de gestion. »