

## Avis technique

---

### Mission du commissaire aux comptes d'une SCPI relative au rapport prévu à l'article L.214-95 du code monétaire et financier

#### **Sommaire**

1.	Introduction .....	2
2.	Textes légaux et réglementaires applicables .....	2
3.	Mission du commissaire aux comptes .....	4
3.1	Objectif de la mission .....	4
3.2	Travaux du commissaire aux comptes .....	4
3.2.1	Nature des travaux .....	4
3.2.2	Etendue des travaux .....	4
3.2.3	Conclusion des travaux .....	5
3.3	Déclaration de la direction .....	5
3.4	Communication .....	6
4.	Rapport du commissaire aux comptes .....	6
5.	Annexe .....	7
5.1	Exemple de rapport .....	7
5.2	Articles du code monétaire et financier .....	8
5.3	Articles du RGAMF .....	9

## 1. Introduction

La mission du commissaire aux comptes d'une société civile de placement immobilier (« SCPI ») sur les propositions faites par la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire dans le cas où des ordres de vente ou des demandes de retrait excédant 10 % des parts émises sont inscrits au registre des cessions ou des demandes de retraits depuis plus de 12 mois est requise par les dispositions de l'article L.214-95 du code monétaire et financier (« CMF »). Il s'agit donc d'une mission confiée au commissaire aux comptes par la loi.

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 mission et de proposer un exemple de rapport.

L'utilisation des abréviations suivantes signifie :

- AMF : Autorité des Marchés Financiers
- CAC : Commissaire aux Comptes
- CMF : Code Monétaire et Financier
- RGAMF : Règlement Général de l'AMF
- SCPI : Société Civile de Placement Immobilier

## 2. Textes légaux et réglementaires applicables

La mission du commissaire aux comptes repose uniquement sur l'article L.214-95 du CMF qui dispose que :

*« La société de gestion propose à l'assemblée générale, après audition du rapport des commissaires aux comptes, soit la diminution du prix de la part sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine. De telles cessions sont réputées répondre aux conditions définies par l'article L.214-114.*

*Les rapports de la société de gestion, des commissaires aux comptes ainsi que les projets de résolution de l'assemblée générale sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'assemblée générale. »*

Cet article complète les dispositions relatives à la société de gestion prévues par l'article L.214-93 du même code :

*« I. – Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.*

*Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.*

*Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent I et, en particulier, les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.*

*II. – Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable*

au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L.214-114. »

Le présent Avis Technique procède à une lecture combinée de ces deux articles distincts du CMF car leurs dispositions étaient historiquement regroupées dans un seul et même article du CMF.

Par ailleurs, l'article 422-205 du RGAMF prévoit les dispositions suivantes :

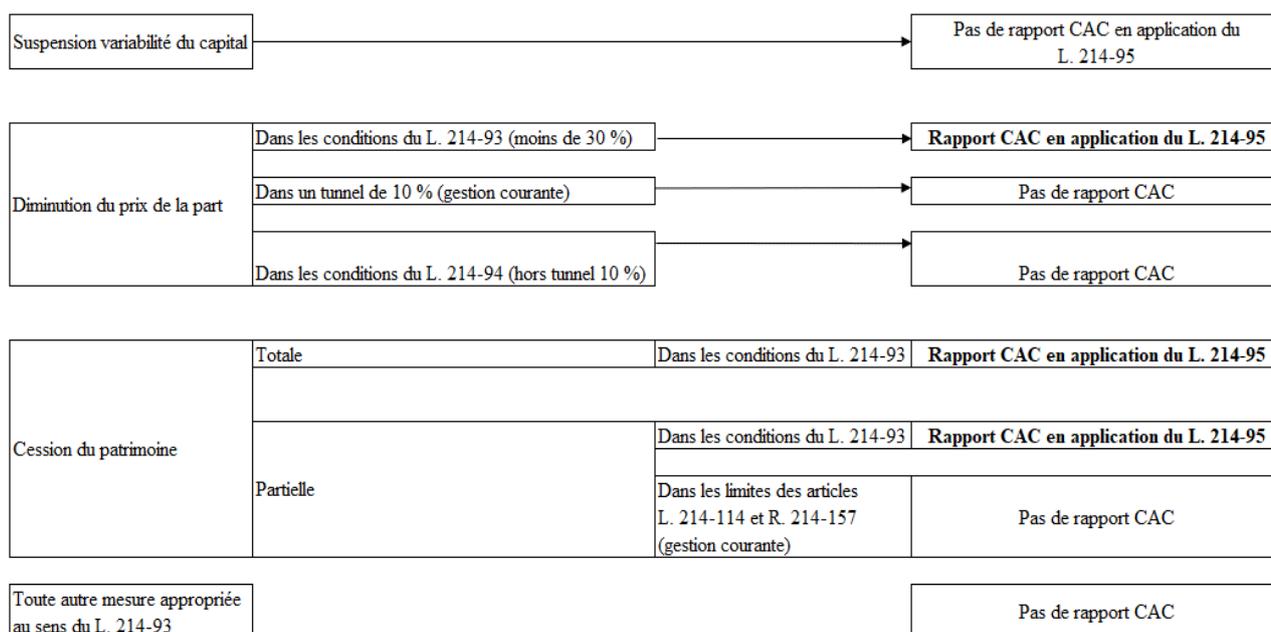
« Les ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société dans les conditions fixées par une instruction de l'AMF.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

L'inscription d'ordres sur le registre mentionné au premier alinéa d'une SCPI à capital variable, d'une SEF à capital variable ou d'un GFI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L.214-93 du code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. »

Face à une situation relevant de l'article L.214-93 du CMF, si une société de gestion opte pour la suspension de la variabilité du capital en application de l'article 422-205 du RGAMF, cette mesure, n'étant pas visée par l'article L. 214-95, ne requiert pas l'émission d'un rapport par le commissaire aux comptes. Il en serait de même si la société de gestion prenait une autre mesure qu'elle jugerait appropriée.

Au regard des éléments précisés ci-dessus, l'arbre de décision ci-après synthétise le cadre d'intervention du commissaire aux comptes selon différents mécanismes pouvant être envisagés par la société de gestion de la SCPI :



NB : les articles mentionnés sont issus du code monétaire et financier.

### 3. Mission du commissaire aux comptes

En application des textes cités dans la partie 2 du présent avis technique, la conformité des propositions faites par la société de gestion de la SCPI à l'assemblée générale fait l'objet d'un rapport par le commissaire aux comptes.

#### 3.1 Objectif de la mission

La mission du commissaire aux comptes a pour objectif d'apprécier la conformité des causes et des conditions des propositions faites par la société de gestion à l'assemblée générale dans le cadre des dispositions des articles L.214-93 et L.214-95 du CMF.

#### 3.2 Travaux du commissaire aux comptes

##### 3.2.1 Nature des travaux

Le commissaire aux comptes adapte ses travaux à la nature de la mission et à son contexte. Il n'a pas à se prononcer sur l'opportunité économique des propositions faites par la société de gestion à l'assemblée générale. En particulier, le commissaire aux comptes ne se prononce pas sur :

- Le montant ou le taux de la diminution du prix de la part proposé par la société de gestion, dès lors que cette diminution n'excède pas 30 %. Si toutefois la diminution proposée par la société de gestion excède le plafond légal de 30%, le commissaire aux comptes pourra utilement se référer au Guide des relations entre l'Autorité des marchés financiers et les commissaires aux comptes des sociétés de gestion de portefeuille et des organismes de placement collectif<sup>1</sup>.
- Le volume de cession du patrimoine proposé par la société de gestion.

La connaissance générale de l'entité et de ses activités par le commissaire aux comptes lui permet notamment de comprendre le contexte économique dans lequel les propositions sont faites par la société de gestion.

Dans ce cadre, 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 la mission, tel que rappelé au 3.1.

De manière générale, le commissaire aux comptes peut notamment :

- prendre connaissance, par entretien avec les personnes en charge de l'opération, du cadre juridique dans lequel les propositions sont faites à l'assemblée générale ;

---

<sup>1</sup> [Guide des relations entre l'Autorité des marchés financiers et les commissaires aux comptes des sociétés de gestion de portefeuille \(SGP\) et des organismes de placement collectif \(OPC\) - Mise à jour octobre 2024 | Documentation | CNCC](#)

- obtenir confirmation que la société de gestion a informé l’Autorité des marchés financiers du constat de la situation visée au II de l'article L.214-93 du CMF ;
- obtenir le rapport de la société de gestion à l’assemblée générale prévu par l’article L. 214-95 du CMF ;
- vérifier la conformité des propositions faites par la société de gestion aux dispositions législatives en vigueur en la matière et notamment que :
  - Les causes des propositions sont conformes aux dispositions de l’article L.214-93 du CMF. Pour cela, le commissaire aux comptes :
    - obtient le registre visé aux I de l’article L.214-93 du CMF et de l’article 422-205 du RGAMF (registre des ordres d’achat et de vente) ou à l’article 422-218 du RGAMF (registre des demandes de retraits) ;
    - vérifie l’existence d’ordres de vente ou de demandes de retraits non satisfaits depuis plus de 12 mois et représentant au moins 10 % des parts émises ;
  - Les propositions faites par la société de gestion sont conformes aux dispositions de l’article L. 214-95 du CMF :
    - Ou bien la société de gestion propose une diminution du prix de la part ne dépassant pas 30% ;
    - Ou bien la société de gestion propose une cession partielle ou totale du patrimoine.

### 3.2.3 Conclusion des travaux

La conclusion du commissaire aux comptes sur les travaux réalisés contient son appréciation sur la conformité des propositions faites par la société de gestion à l’assemblée générale extraordinaire.

## 3.3 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 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 d’elle 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

Le rapport du commissaire aux comptes est mis à disposition de la société de gestion au plus tard un mois avant la date de l'assemblée générale extraordinaire pour permettre à la société de gestion de le transmettre à l'AMF un mois avant la date de l'assemblée en application de l'article L.214-95 du CMF.

#### 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 propositions faites par la société de gestion d'une SCPI dans le contexte de l'article L.214-95 du CMF.

Par conséquent, le rapport du commissaire aux comptes sur la mission prévue par l'article L.214-95 du CMF comporte 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 ;
  - le rappel du texte légal applicable ;
  - l'objet de sa mission ;
- d) un paragraphe portant sur les travaux effectués et comportant :
  - une référence à la doctrine professionnelle de la CNCC relative à cette mission ;
  - une mention indiquant les diligences effectuées ;
- e) une conclusion :

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

- qu'il n'a pas d'observation à formuler sur la conformité des causes et conditions des propositions faites par la société de gestion (conclusion sans observation) ;
  - que la conformité des causes et conditions des propositions faites par la société de gestion appelle de sa part une ou des observations (conclusion avec observations) ;
- f) la date du rapport ;
  - g) l'adresse et l'identification du (des) signataire(s) du rapport.

Un exemple de rapport est fourni en annexe 1.

## 5. Annexe

### 5.1 Exemple de rapport

#### **Rapport du commissaire aux comptes prévu par l'article L.214-95 du code monétaire et financier**

A l'assemblée générale extraordinaire,

En notre qualité de commissaire(s) aux comptes de votre société civile de placement immobilier (« SCPI ») et en exécution de la mission prévue à l'article L.214-95 du code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et les conditions des propositions qui vous sont faites par la société de gestion dans le cadre des dispositions des articles L.214-93 et L.214-95 dudit code.

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 ont consisté notamment à vérifier que les causes et conditions des propositions qui vous sont faites dans le rapport de votre société de gestion sont conformes aux dispositions des articles L.214-93 et L.214-95 du code monétaire et financier.

*(Conclusion sans observation)*

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la conformité des causes et conditions des propositions qui vous sont faites par votre société de gestion au regard des dispositions des L.214-93 et L.214-95 du code monétaire et financier.

*(Conclusion avec observation(s))*

La conformité des causes et conditions des propositions qui vous sont faites par votre société de gestion appelle de notre part l'(es) observation(s) suivante(s) : ...

Lieu, date et signature

Le(s) commissaire(s) aux comptes

## 5.2 Articles du code monétaire et financier

Les articles du code monétaire et financier relatifs à la mission du commissaire aux comptes dans le cas où des ordres de vente ou des demandes de retrait excédant 10 % des parts émises sont inscrits au registre des cessions ou des demandes de retraits depuis plus de 12 mois sont les suivants :

- Article L.214-93 :

*« I. – Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande. Il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.*

*Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.*

*Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers fixe les modalités de mise en œuvre du présent I et, en particulier, les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres.*

*II. – Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.*

*II. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114. »*

- Article L.214-95 :

*« La société de gestion propose à l'assemblée générale, après audition du rapport des commissaires aux comptes, soit la diminution du prix de la part sous réserve que celui-ci ne soit pas diminué de plus de 30 %, soit la cession partielle ou totale du patrimoine. De telles cessions sont réputées répondre aux conditions définies par l'article L. 214-114.*

*Les rapports de la société de gestion, des commissaires aux comptes ainsi que les projets de résolution de l'assemblée générale sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'assemblée générale. »*

### 5.3 Articles du RGAMF

- Article 422-205 :

*« Les ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société dans les conditions fixées par une instruction de l'AMF.*

*La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.*

*L'inscription d'ordres sur le registre mentionné au premier alinéa d'une SCPI à capital variable, d'une SEF à capital variable ou d'un GFI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. »*

- Article 422-218 :

*« Dans les SCPI, SEF ou GFI ayant opté pour la variabilité du capital, les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen précisé dans les statuts et la note d'information.*

*Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. »*