

## SCPI – ACOMPTE SUR DIVIDENDES

### Possibilité de distribuer un acompte sur dividendes au titre du premier exercice social en vertu de la nouvelle rédaction de l'article L. 214-103 CMF (oui)

---

La Commission des études juridiques déduit de la modification de l'article L. 214-103 CMF par l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, que le report bénéficiaire et les pertes antérieures ne sont à prendre en compte que s'ils existent. A contrario, en l'absence d'exercices antérieurs, ces données bilantielles ne doivent pas être prises en compte. Par conséquent, la nouvelle rédaction de l'article L. 214-103 du code monétaire et financier rend possible le versement d'acomptes ou d'à-valoir sur dividendes au titre du premier exercice d'une Société civile de placement immobilier (SCPI).

---

(EJ 2024-39)

#### Question :

Une société civile de placement immobilier (SCPI) peut-elle distribuer un acompte sur dividendes au titre de son premier exercice social, en application de l'article L. 214-103 du code monétaire et financier ?

\*\*\*  
\*

Dans une réponse<sup>1</sup> donnée en application de l'ancienne rédaction de l'article L. 214-103 du code monétaire et financier<sup>2</sup>, la Commission des études juridiques avait relevé que :

- « L'alinéa 4 de l'article L. 214-103 indiquait les modalités de distribution de dividendes et postes sur lesquels ils sont prélevés ;
- « L'alinéa 5 précisait qu'il était nécessaire de produire un bilan, en rappelant que « tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif » ;
- « L'alinéa 6 précisait qu'il était possible de distribuer des acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, si ces derniers étaient réalisés dans le respect des modalités décrites par l'article, et notamment « lorsqu'un bilan établi (...) fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, (...), des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes, (...) **déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire<sup>1</sup>** ».

La Commission avait ainsi relevé que la référence à l'existence d'un exercice précédent n'était pas reprise dans l'article L. 214-103 du code monétaire et financier, en revanche la référence aux pertes antérieures et au report bénéficiaire impliquait nécessairement que la société ait déjà clôturé au moins un exercice.

---

<sup>1</sup> EJ 2024-02.

<sup>2</sup> Alinéas 4 à 6, article L. 214-103 CMF dans sa version en vigueur jusqu'au 5 juillet 2024 : « (...)

L'assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article L. 214-110 fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes (...) ».

*En conclusion, la Commission avait considéré qu'il résulte de l'article L. 214-103 du code monétaire et financier que, pour une SCPI, le versement des acomptes à valoir sur les dividendes au titre du premier exercice n'était pas possible ».*

Cela étant exposé, la Commission rappelle que l'article 14 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, publiée au Journal officiel n° 0157 du 4 juillet 2024 a modifié le sixième alinéa de l'article L. 214-103 du code monétaire et financier : « *Au sixième alinéa de l'article L. 214-103 du code monétaire et financier, avant les mots : « déduction faite», il est inséré le mot: «et» et les mots: «compte tenu» sont remplacés par les mots: «prise en compte, s'il y a lieu» ».*

Ainsi, le sixième alinéa de l'article L. 214-103 du code monétaire et financier dispose désormais :

*« Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article L. 214-110 fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, **et**<sup>3</sup> déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et **prise en compte, s'il y a lieu**<sup>3</sup>, du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes ».*

La Commission a d'abord pris connaissance du rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs.

Il y est précisé que : « *La présente ordonnance contient trois ensembles de mesures de simplification et de modernisation afin de garantir l'attractivité du cadre français après l'entrée en vigueur du règlement ELTIF 2.0* ».

Ainsi, la Commission constate-t-elle que ce rapport ne permet pas de l'éclairer sur les raisons pour lesquelles l'article L. 214-103 a été modifié.

Néanmoins, en application de la nouvelle rédaction de cet article, la Commission relève que les dividendes répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés ne constituent pas des dividendes fictifs *lorsqu'un bilan établi et certifié par un des commissaires aux comptes fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes :*

- *après constitution des amortissements et provisions nécessaires,*
- ***et**<sup>3</sup> déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures,*
- *et **prise en compte, s'il y a lieu**<sup>3</sup>, du report bénéficiaire.*

Par ailleurs, la Commission souligne que :

- la référence à l'existence d'un exercice précédent n'est toujours pas reprise dans la nouvelle rédaction de l'article précité ;
- l'ajout du « **et**<sup>3</sup> » scinde la fin de l'alinéa 6 de l'article L. 214-103, et permet de regrouper les deux données bilantielles qui suivent : pertes et report bénéficiaire ;
- la locution adverbiale « **s'il y a lieu**<sup>3</sup> » est insérée à deux reprises, devant les termes « *pertes antérieures* » et « *report bénéficiaire* », créant un effet alternatif, (« a lieu d'être » ou « n'a pas lieu d'être »). Ainsi, la Commission relève-t-elle qu'il semble que les rédacteurs de l'ordonnance aient voulu exprimer l'idée selon laquelle la société pouvait avoir des pertes et report antérieur ou ne pas en avoir ;

<sup>3</sup> Mis en gras pour les besoins de la réponse (modifications apportées par l'article 14 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024).

- la locution adverbiale « **compte-tenu<sup>3</sup>** », dérivant de « *tenir compte* » devant le terme « *report bénéficiaire* », a été supprimée et modifiée par celle de « **prise en compte<sup>3</sup>** ». Cette dernière est associée à la locution adverbiale « **s'il y a lieu<sup>3</sup>** ». La Commission en déduit que le report bénéficiaire et les pertes antérieures ne sont à prendre en compte que s'ils existent. A contrario, en l'absence d'exercices antérieurs, ces données bilantielles n'ont pas à être prises en compte.

En conclusion, la Commission considère que la nouvelle rédaction de l'article L. 214-103 du code monétaire et financier rend possible le versement d'acomptes ou d'à-valoir sur dividendes au titre du premier exercice d'une SCPI.