

SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION VENTE (SCCV) – NOMINATION DU CAC

Prise en compte des produits d'exploitation pour l'appréciation du dépassement des seuils de nomination d'un CAC (oui)

Une SCCV qui opte pour la méthode dite « à terminaison » de comptabilisation des revenus des contrats à long terme, doit prendre en compte les ressources (produits d'exploitation) afin d'apprécier le dépassement des seuils pour la nomination d'un commissaire aux comptes.

(EJ 2021-04)

Question :

Quel agrégat des comptes d'une société civile de construction vente (SCCV) ayant opté pour la comptabilisation des contrats de vente en l'état futur d'achèvement à l'achèvement faut-il prendre en compte afin d'apprécier le dépassement des seuils pour la nomination d'un commissaire aux comptes ?

*

Une société de promotion immobilière ayant une activité de vente en l'état futur d'achèvement a opté pour la méthode dite « à terminaison » de comptabilisation des revenus des contrats à long terme.

Aussi, conformément aux termes de l'article 622-2 du Plan comptable général, le chiffre d'affaires afférent aux appartements vendus est comptabilisé lors de la remise des clefs.

Cet article est en effet ainsi rédigé :

« Un contrat à long terme est comptabilisé soit selon la méthode à l'achèvement, soit selon la méthode à l'avancement.

La méthode à l'achèvement consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au terme de l'opération. En cours d'opération, qu'il s'agisse de prestations de services ou de productions de biens, les travaux en cours sont constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées.

La méthode à l'avancement consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au fur et à mesure de l'avancement des contrats ».

Les en-cours concernant les programmes immobiliers sont, le temps de leur construction, valorisés et constatés à la clôture de chaque exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées, via un compte de « production immobilisée » qui entre dans les produits d'exploitation.

La Commission des études juridiques rappelle que les dispositions applicables aux personnes morales de droit privé non commerçantes ayant une activité économique s'appliquent aux sociétés civiles de construction vente ayant une activité de vente en l'état futur d'achèvement et notamment l'article L. 612-1 du code de commerce qui dispose :

« Les personnes morales de droit privé non commerçantes ayant une activité économique dont le nombre de salariés, le montant hors taxes du chiffre d'affaires ou les ressources et le total du bilan dépassent, pour deux de ces critères, des seuils fixés par décret en Conseil d'Etat, doivent établir chaque année un bilan, un compte de résultat et une annexe. Les modalités d'établissement de ces documents sont précisées par décret.

Ces personnes morales sont tenues de nommer au moins un commissaire aux comptes et, lorsque les conditions définies au deuxième alinéa du I de l'article L. 823-1 sont réunies, un suppléant.

Pour les coopératives agricoles et les sociétés d'intérêt collectif agricole qui n'ont pas la forme commerciale et dont les titres financiers ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé, cette obligation peut être satisfaite, dans les conditions définies à l'article L. 527-1-1 du code rural et de la pêche maritime, par le recours au service d'une fédération agréée pour la révision mentionnée à l'article L. 527-1 du même code.

Les peines prévues par l'article L. 242-8 sont applicables aux dirigeants des personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article qui n'auront pas, chaque année, établi un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Même si les seuils visés au premier alinéa ne sont pas atteints, les personnes morales de droit privé non commerçantes ayant une activité économique peuvent nommer un commissaire aux comptes et un suppléant dans les mêmes conditions que celles prévues au deuxième alinéa. Dans ce cas, le commissaire aux comptes et son suppléant sont soumis aux mêmes obligations, encourent les mêmes responsabilités civile et pénale et exercent les mêmes pouvoirs que s'ils avaient été désignés en application du premier alinéa ».

En outre, la Commission rappelle que l'article R. 612-1 du code de commerce dispose :

« Les personnes morales de droit privé non commerçantes ayant une activité économique, mentionnées à l'article L. 612-1, sont tenues d'établir des comptes annuels et de désigner au moins un commissaire aux comptes et un suppléant lorsqu'elles dépassent, à la fin de l'année civile ou à la clôture de l'exercice, les chiffres ci-dessous fixés pour deux des trois critères suivants :

1° Cinquante pour le nombre de salariés ; les salariés pris en compte sont ceux qui sont liés à la personne morale par un contrat de travail à durée indéterminée ; le nombre de salariés est égal à la moyenne arithmétique des effectifs à la fin de chaque trimestre de l'année civile ou de l'exercice comptable lorsque celui-ci ne coïncide pas avec l'année civile ;

2° 3 100 000 euros pour le montant hors taxes du chiffre d'affaires ou des ressources ; le montant hors taxes du chiffre d'affaires est égal au montant des ventes de produits et services liés à l'activité courante ; le montant des ressources est égal au montant des cotisations, subventions et produits de toute nature liés à l'activité courante ;

3° 1 550 000 euros pour le total du bilan ; celui-ci est égal à la somme des montants nets des éléments d'actif.

Les personnes morales mentionnées au premier alinéa ne sont plus tenues à l'obligation d'établir des comptes annuels lorsqu'elles ne dépassent pas les chiffres fixés pour deux des trois critères définis ci-dessus pendant deux exercices successifs. Il est mis fin dans les mêmes conditions au mandat du commissaire aux comptes par l'organe délibérant appelé à statuer sur les comptes annuels.

Les dispositions du présent article relatives à l'établissement de comptes annuels ou à la désignation d'un commissaire aux comptes s'appliquent sans préjudice des dispositions

réglementaires propres à certaines formes de personnes morales entrant dans l'une des catégories mentionnées à l'article L. 612-1 ».

La Commission relève qu'il résulte de ces dispositions que la notion de « ressources » est l'un des critères de dépassement des seuils déclenchant l'obligation de désigner un commissaire aux comptes.

Elle en conclut que les ressources de la société de construction vente, constituées dans la situation examinée des produits d'exploitation comptabilisés d'avance, doivent être prises en compte avant la remise des clefs des biens livrés pour savoir si la société dépasse les seuils de nomination d'un commissaire aux comptes en application de l'article R. 612-1 du code de commerce.