

# REPUBLIQUE FRANCAISE

## MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

### ARRETE

portant homologation du règlement n° 99-06 du 23 juin 1999 du comité de la réglementation comptable modifiant l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier

**Abrogé par règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016**

Le comité de la réglementation comptable,

Vu les articles 11 et 18 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, modifiée par l'article 23 de la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 portant diverses dispositions relatives à la Banque de France, à l'assurance, au crédit et aux marchés financiers ;

Vu la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publication foncière ;

Vu l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier ;

Vu l'avis n° 98-06 du conseil national de la comptabilité du 23 juin 1998.

Décide :

#### **Article 1er**

L'arrêté du 26 avril 1995 susvisé est ainsi modifié :

1-1. A l'article 2, les mots " au bilan " sont remplacés par les mots " dans la colonne " valeurs bilantielles " de l'état du patrimoine ".

1-2. L'article 3 est modifié comme suit :

" A la clôture de l'exercice, dans la colonne " valeurs estimées " de l'état du patrimoine, les immeubles locatifs sont présentés à la valeur vénale et les autres actifs pour leur valeur nette, en tenant compte des plus – ou moins- values latentes sur actifs financiers. Ces valeurs sont commentées et explicitées dans l'annexe ".

1-3. A l'article 3-2, le mot " francs " est remplacé par les mots " monnaie nationale ".

1-4. A l'article 4, les mots " au passif du bilan " sont remplacés par les mots " dans les colonnes situation d'ouverture, autres mouvements et situation de clôture du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ".

1-5. L'article 5 est modifié comme suit :

" Les comptes annuels des sociétés civiles de placement immobilier comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine, complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe.

L'état du patrimoine, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et le compte de résultat sont présentés conformément aux modèles annexés ci-joint.

L'annexe comporte un tableau récapitulatif des placements immobiliers et un inventaire détaillé des placements immobiliers présentés conformément aux modèles annexés ci-joint ainsi que des renseignements complémentaires dont la liste est annexée ci-jointe ".

## **Article 2**

2-1. L'annexe comptable présentée dans l'annexe à l'arrêté du 26 avril 1995 susvisé est modifiée et complétée comme suit :

Le premier alinéa est modifié comme suit :

" Renseignements complémentaires.

Les renseignements complémentaires nécessaires à la clarté et à la sincérité de l'information complètent les informations fournies par le bilan, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres et le compte de résultat ".

Au deuxième alinéa, le mot "toutes" est supprimé et les mots " par rapport aux données des autres comptes annuels " sont remplacés par les mots " par rapport aux autres données des comptes annuels ". Au troisième alinéa, après les mots " du bilan " sont ajoutés les mots " , du tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ".

Au quatrième alinéa, les mots " et d'une S.C.P.I. à l'autre " sont supprimés.

Au a du 1, après les mots " à la méthode du coût historique ", sont ajoutés les mots " dans la colonne " valeurs bilantielles " de l'état du patrimoine ".

Au b du 1, l'alinéa est complété comme suit : " et la valeur nette des actifs financiers en tenant compte des plus values – ou moins- values latentes dans la colonne " valeurs estimées " ".

Au c du 1, après les mots " plan d'entretien" sont ajoutés les mots " des immeubles ".

Au premier alinéa du e du 2, après les mots “ pour chaque poste ”, sont ajoutés les mots “ des immobilisations locatives d’une part et des autres actifs immobilisés d’autre part ”.

Après le deuxième alinéa du e du 2, il est inséré un alinéa e bis ainsi rédigé :  
“ Tableau récapitulatif des placements immobiliers et inventaire détaillé des placements immobiliers dont les modèles sont joints à l’annexe. ”

Au i du 3, après les mots “ frais d’établissement ”, sont ajoutés les mots “ inclus dans les immobilisations incorporelles ”.

Au i du 3, les mots “ “ remboursements de charges ” : établir une ” sont supprimés.

Au i du 3, les mots “ au bilan ” sont remplacés par les mots “ dans la colonne “ valeurs bilantielles ” de l’état du patrimoine ”.

2-2. Les tableaux intitulés “ Modèle de bilan - Actif ” et “ Modèle de bilan - Passif ” présentés dans l’annexe à l’arrêté du 26 avril 1995 susvisé, sont remplacés par les tableaux intitulés “ Etat du patrimoine ” et “ Tableau d’analyse de la variation des capitaux propres ”, joints en annexe I au présent règlement.

L’annexe comptable est complétée par les documents “ Tableau récapitulatif des placements immobiliers ” et “ Inventaire détaillé des placements immobiliers ” joints en annexe II au présent règlement.

### **Article 3**

Le présent règlement s’applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du premier janvier 2000.

Toutefois les sociétés civiles de placement immobilier peuvent appliquer le présent règlement aux exercices ouverts après la publication de celui-ci.

### **Article 4**

Le présent arrêté ainsi que le règlement et les annexes ci-jointes seront publiés au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris le

**ANNEXE I-1  
ETAT DU PATRIMOINE**

	EXERCICE N		EXERCICE N - 1	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b><u>Placements immobiliers</u></b>				
<b><u>Immobilisations locatives</u></b>				
Terrains et constructions locatives	+	+	+	+
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<b><u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u></b>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<b><u>Provisions liées aux placements immobiliers</u></b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-		-	
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>				
<b><u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u></b>				
<b><u>Actifs immobilisés</u></b>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<b><u>Créances</u></b>				
Locataires et comptes rattachés	+	+	+	+
Autres créances	+	+	+	+
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b><u>Valeurs de placement et disponibilités</u></b>				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+	+	+	+
<b><u>Provisions générales pour risques et charges</u></b>				
	-	-	-	-
<b><u>Dettes</u></b>				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	-	-	-	-
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>				
<b><u>Comptes de régularisation actif et passif</u></b>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	_____		_____	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE <sup>1</sup></b>		_____		_____

<sup>1</sup> Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 70 1300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71 524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971

ANNEXE I-2  
**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (1)**

<u>Capitaux propres comptables</u>	<b>Situation</b>	<b>Affection</b>	<b>Autres</b>	<b>situation</b>
<u>Evolution au cours de l'exercice</u>	<b>d'ouverture</b>	<b>résultat N - 1</b>	<b>mouvements</b>	<b>de clôture</b>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit				
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission				
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>				
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>				
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice				
Acomptes sur distribution				
<u>TOTAL GENERAL</u>	-----	-----	-----	-----

(1) correspond à la colonne "valeurs bilantielles" de l'Etat du patrimoine

**ANNEXE II**

## TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

<b><u>Récapitulation des placements immobiliers</u></b>	EXERCICE N		EXERCICE N - 1	
	valeurs comptables	valeurs estimées	valeurs comptables	Valeurs estimées
<b><i>Terrains et constructions locatives</i></b>				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité		<i>sous-rubriques données</i>		
Commerces		<i>à titre de pur exemple</i>		
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>Total</b>				
<b><i>Immobilisations en cours</i></b>				
Habitations				
Bureaux				
Locaux d'activité		<i>sous-rubriques données</i>		
Commerces		<i>à titre de pur exemple</i>		
Entrepôts				
Résidences pour personnes âgées				
Cliniques				
<b>Total</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				

## INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Même tableau que ci-dessus, chaque rubrique étant détaillée par placement
---