

LA NOTION DE CONTRAT

Droit des contrats

Définition du Contrat

Un contrat est un **accord de volonté** destiné à créer, modifier, transmettre ou éteindre des obligations (art. 1101 du Code Civil).

Classification des Contrats

→ L'intérêt de la classification d'un contrat est de **lui attribuer le régime juridique** qui lui est applicable.

a. Contrats nommés et innommés - art. 1105 du Code Civil

- Les contrats nommés sont **encadrés par le législateur** (vente, bail, prêt, dépôt, etc.) et sont donc soumis à la fois au droit commun des contrats et au régime spécial du contrat en cause.
- Les contrats innommés sont **créés par la pratique** et sont soumis principalement au droit commun.

b. Contrats synallagmatiques et unilatéraux - art. 1106 du Code Civil

- Les contrats synallagmatiques impliquent des **obligations réciproques** entre les parties.
- Les contrats unilatéraux impliquent une **obligation pour une seule partie**.

c. Contrats à titre onéreux et à titre gratuit - art. 1107 du Code Civil

- Les contrats à titre onéreux impliquent un **avantage en contrepartie** de chaque obligation.
- Les contrats à titre gratuit ne nécessitent **pas de contrepartie** à l'obligation.

d. Contrats commutatifs et aléatoires - art. 1108 du Code Civil

- Les contrats commutatifs impliquent une **contrepartie d'une valeur équivalente**.
- Les contrats aléatoires dépendent d'un **événement incertain** pour déterminer les gains ou les pertes de chaque partie.

e. Contrats consensuels, solennels et réels - art. 1109 du Code Civil

- Les contrats consensuels sont **formés par la seule rencontre des volontés**.
- Les contrats solennels nécessitent, **en plus de la rencontre des volontés, une formalité supplémentaire** (ex. un écrit).
- Les contrats réels nécessitent, **en plus de la rencontre des volontés, la remise d'une chose**.

f. Contrats de gré à gré et d'adhésion - art. 1110 du Code Civil

- Les contrats de gré à gré sont **négociables**.
- Les contrats d'adhésion impliquent des **clauses non négociables prédéterminées par une partie**.

g. Contrats cadres et contrats d'application - art. 1111 du Code Civil

- Les contrats cadres **définissent les caractéristiques générales des relations futures**.
- Les contrats d'application détaillent les modalités d'application du contrat cadre.

h. Contrats à exécution instantanée et à exécution successive - art. 1112 du Code Civil

- Les contrats à exécution instantanée ont une **prestation unique**.
- Les contrats à exécution successive ont des **prestations échelonnées dans le temps**.

Principes Directeurs du Contrat : principes applicables à tous les types de contrats

a. Liberté contractuelle - art. 1102 du Code Civil

Chaque partie a la **liberté de conclure** ou **de refuser de conclure** un contrat, ou encore **de choisir son cocontractant** ou enfin, **de déterminer le contenu** du contrat.

La limite à ce principe porte sur les règles d'ordre public qui imposent de respecter certaines obligations (ex. clauses obligatoires dans le contrat, obligation de rédiger un écrit, etc.).

b. Force obligatoire du contrat - art. 1103 du Code Civil

Une fois conclu, le contrat est **obligatoire et doit être respecté par les parties**.

c. Bonne foi - art. 1104 du Code Civil

Il est nécessaire que les parties agissent **en toute loyauté à tous les stades du contrat** ; au cours de la négociation, à la formation et au cours de l'exécution du contrat.

LES EFFETS DU CONTRAT

Droit des contrats

Les effets entre les parties

a. La force obligatoire du contrat

Le contrat est la loi des parties : elles doivent donc en **exécuter les obligations** - art. 1194 du Code Civil.

Le juge est garant de son exécution (il peut condamner les parties à l'exécuter et les sanctionner en cas de manquement) mais ne peut pas le modifier sauf dans les cas présentés ci-dessous.

b. L'exécution loyale du contrat

Les contrats doivent être exécutés de **bonne foi** - art. 1104 du Code Civil.

c. Le principe d'immutabilité du contrat

Le contrat est immuable, cela signifie qu'il ne peut être modifié unilatéralement par l'une des parties ou par le juge - art. 1193 du Code Civil.

Limites au principe d'immutabilité à l'initiative des parties :

Toutefois, les parties peuvent **modifier le contrat avant ou après la survenance d'un évènement** qui les conduiraient à modifier leur accord initial :

- **Clause d'indexation de prix** : le prix du contrat sera déterminé en fonction d'un indice, déterminé par les parties. Le prix variera donc à chaque variation de l'indice.
- **Clause de renégociation, aussi appelée clause de hardship** : les parties peuvent prévoir une clause qui définit les causes pour lesquelles elles seraient obligées de renégocier le contrat en cours, ainsi que les modalités de cette renégociation.
- **La modification du contrat convenue d'un accord commun entre les parties** : cette modification peut intervenir par la modification du contrat en lui-même ou par un avenant.

Limite au principe d'immutabilité par les parties, et éventuellement avec l'intervention du le juge :

Théorie de l'imprévision - art. 1195 du Code Civil.

⚠ Cette théorie n'est applicable que pour les contrats conclus après le 1^{er} octobre 2016.

Les parties peuvent prévoir une clause qui détermine que, lorsqu'un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse pour une partie, qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Il faut donc la réunion des trois conditions cumulatives suivantes :

- **Changement de circonstance imprévisible** : la réalisation d'un événement non anticipé au moment de la formation du contrat.
- **Impact excessif sur le contrat** : le changement rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse pour une partie.
- **Non-acceptation du risque d'imprévision** : les parties ne doivent pas avoir accepté ce risque lors de la conclusion du contrat.

La clause devra également préciser les modalités de la renégociation et les conséquences en cas d'échec, comme la résiliation du contrat.

Si les parties ne s'entendent pas sur les termes de la renégociation du contrat, l'une d'elle ou l'ensemble des parties pourront demander au juge, soit de modifier le contrat compte tenu de la circonstance imprévisible, soit d'y mettre fin, aux conditions et à la date fixées par le juge.

Remarque : la théorie de l'imprévision consacrée par le Code Civil n'est pas d'ordre public, il est donc possible d'exclure l'application de ce principe en mentionnant une clause d'exclusion de la théorie de l'imprévision dans le contrat.

Les effets du contrat à l'égard des tiers

a. L'effet relatif du contrat – art. 1199 du Code Civil

Le contrat n'a d'effet qu'entre les parties et ne concerne pas les tiers ; ces derniers ne sont donc pas créanciers ou débiteurs des obligations qui y sont prévues.

Exceptions :

- La promesse de porte-fort - art. 1224 du Code Civil : contrat par lequel une personne, appelé le promettant, s'engage envers une autre, appelé le bénéficiaire, à ce qu'un tiers exécute son engagement ou consente à un contrat. Ce contrat est en quelque sorte une "une fausse exception" car en réalité, si le tiers ne s'exécute pas, seul le promettant reste engagé.
- La stipulation pour autrui - art. 1205 du Code Civil : contrat par lequel une personne, appelé le stipulant, obtient d'une autre, appelé le promettant, l'engagement d'accomplir une prestation au profit d'un tiers, appelé le bénéficiaire, ce qui permet à un tiers de devenir créancier d'un contrat auquel il n'est pas contractant.

b. L'opposabilité du Contrat – art. 1200 du Code Civil

Les tiers ne peuvent pas devenir débiteurs du contrat, mais ils peuvent devenir créanciers. Ainsi, le contrat peut être **opposé par un tiers, à une partie du contrat, si la mauvaise exécution du contrat par cette partie lui cause un préjudice** et qu'il veut donc réclamer l'exécution d'une obligation.

DSCG

Fiche synthétique

UE2 - Finance



PRÉPARATIONS À DISTANCE AU DCG, AU DSCG ET AU DEC

Analyse extra-financière

Les autres outils de diagnostic

I La gouvernance d'entreprise et la création de valeur

a) Gouvernance et modes de gouvernance

Gouvernance et mode de gouvernance

On qualifie de gouvernance d'entreprise l'ensemble des organes et règles de décision d'information et de surveillance permettant aux actionnaires et parties prenantes de faire entendre leurs intérêts dans le fonctionnement de celle-ci.

On rappelle la définition retenue par l'OCDE pour le mode de gouvernance « Ensemble des relations entre la direction d'une entreprise son conseil d'administration ses actionnaires et les autres parties prenantes. ».

On admet couramment l'existence de deux modes de gouvernance opposés

- La gouvernance actionnariale modèle shareholders où l'objectif de cette gouvernance est l'accroissement de la valeur globale des entreprises.
⇒ Ce mode de gouvernance recherche la création de valeur actionnariale.
- La gouvernance partenariale modèle stakeholders où les dirigeants sont invités à prendre des décisions conformes aux intérêts des parties prenantes.
⇒ Ce mode de gouvernance recherche la création de valeur partenariale.

La valeur actionnariale

La vision dominante qui repose sur la théorie de l'agence de Jensen et Meckling désigne l'actionnaire comme seul propriétaire de l'entreprise et justifie la théorie financière moderne selon laquelle le but ultime d'une firme serait de maximiser sa valeur de marché.

L'actionnaire permet la création de valeur grâce au risque qu'il prend et cette création de valeur est donc orientée vers sa perception de la valeur purement financière. La création de valeur se matérialise alors notamment par la distribution de dividendes et de l'évolution des cours.

Cette vision limitée au seul actionnaire ne fait cependant pas l'unanimité et est remise en cause par des notions plus récentes telle que la responsabilité sociétale des entreprises.

La valeur partenariale

La théorie des parties prenantes s'appuie également sur la théorie de l'agence mais avec une vision élargie de celle-ci. La création de valeur partenariale désigne alors une approche où la création de valeur est le fruit d'une coopération avec des parties prenantes qui sont des apporteurs de ressources à différents niveaux.

Dans « La valeur partenariale un outil de gouvernance » paru dans « La revue du Financier » n° en J. CABY et G. HIRIGOYEN décrivent les contributions que peuvent faire les parties prenantes de l'entreprise à cette création de valeur et les leviers actionnables par l'entreprise pour les y inciter.

Certains de ces acteurs sont représentés dans le tableau ci-après.

Parties prenantes	Contributions	Incitations possibles
Investisseurs et apporteurs de fonds	Capitaux Endettement Réduction du risque et du coût du financement	Dividendes et plus-values
Dirigeants	Compétences pour la gestion de l'organisation	Matérielles psychologiques Salaires bonus stock-options satisfaction pouvoir et réputation
Salariés	Développement d'un capital humain spécifique innovation collaboration engagement travail en équipes attitudes	Salaires bonus emploi stable et promotions... Motivation et sanctions pour agir sur les performances
Syndicats	Stabilité de l'emploi résolution de conflits	
Clients utilisateurs	Loyauté à la marque réputation fréquence d'achats	Qualité prix des biens et des services estime...

Fournisseurs et associés de la chaîne d'approvisionnement et de la logistique	Efficiencia réduction des coûts innovation technologique...	Respect des engagements
Gouvernement	Support macroéconomique et politique	Concurrence équitable et licite règlement des impôts...
Autorités réglementaires	Accréditation licence...	Congruence

b) Le cadre réglementaire

Ces dernières décennies plusieurs rapports officiels ont été produits sur la thématique de la gouvernance d'entreprise et permettent d'en comprendre certains enjeux

- Les rapports Viénot et qui traitent des missions et attributions du CA de sa composition et de son fonctionnement.
- Le rapport Bouton qui préconise le renforcement du rôle du CA et l'élaboration d'un règlement intérieur tout en soulignant l'importance de l'indépendance des commissaires aux comptes ainsi que la production d'informations concernant les risques significatifs et engagements hors bilan des entreprises.

En la loi Copé-Zimmermann va imposer aux gouvernances d'entreprise une certaine vision de la parité dans les instances dirigeantes de l'entreprise. Dans les entreprises d'une certaine taille Actions admises sur un marché réglementé qui emploie salariés ou plus et dont un total de bilan ou de chiffre d'affaires est supérieur à millions d'euros la proportion d'administrateurs de chaque sexe doit être au minimum de .

c) Les codes de bonne conduite

On observe aussi une certaine normalisation de la question de la gouvernance grâce à la production par des instances privées de codes de bonne conduite

- Le code MiddleNext puis regroupe un certain nombre de recommandations à destination de la gouvernance des PME.

- Le code AFEP-MEDEF de  traite de nombreux points dont les principaux s'intéressent particulièrement au rôle à la rémunération et aux limites du pouvoir du dirigeant.
- Le code AFEP-MEDEF de  qui met l'accent sur les enjeux de RSE et sur le contrôle des instances dirigeantes avec notamment le suivi de la participation des administrateurs aux séances du conseil et aux réunions du comité.

II Les mesures de la création de valeur

a) Les méthodes comptables ou patrimoniales

- **Les indicateurs fournis par le compte de résultat et du tableau des SIG**

On peut retrouver au sein du compte de résultats et du tableau de SIG différents indicateurs fournissant une certaine mesure de la valeur créée par l'entreprise comme la valeur ajoutée l'EBE le résultat d'exploitation le résultat opérationnel etc.

Historiquement ces indicateurs ont été fortement utilisés jusqu'au milieu des années  en raison de l'absence de prise en compte des éléments exceptionnels qui permet une meilleure évaluation des performances.

Il s'agit d'indicateurs basés sur l'activité et qui témoignent de la qualité de son exploitation.

- **Le Bénéfice Par Action (BPA)**

 voir fiche   A EUR E PERFORMANCE 

Les méthodes axées sur la valeur comptable sont aujourd'hui en perte de vitesse car la philosophie sur laquelle elles sont basées s'avère peu compatible avec celle qui anime les marchés financiers

- Elles sont orientées vers le passé coût historique par ex alors que l'information financière est fortement utilisée dans une logique de prospection.
- Elles sont manipulables dans une certaine mesure puisque les choix comptables modifient les données financières.
- Ils ne tiennent pas compte du coût du capital et donc de l'influence du risque.
- Ils ne tiennent pas compte de certains éléments immatériels pourtant décrits comme moteurs dans la performance des grandes entreprises modernes tels que les marques ou encore le capital humain des salariés.

b) La création de valeur économique

- **Le coût moyen pondéré du capital (CPMC)**

Le coût moyen pondéré du capital est le taux moyen qu'une entreprise paie pour financer ses actifs. On peut aussi le définir comme un indicateur économique permettant d'évaluer le taux de rentabilité annuelle moyen attendu par les apporteurs de capitaux d'une entreprise.

Il s'agit donc du coût moyen de l'ensemble des fonds mobilisés par une entreprise calculé sur les deux sources de financement suivantes

- Les capitaux propres dont les actionnaires attendent une certaine rentabilité. Ces capitaux propres ont donc un coût qu'on notera C_{cp}
- Les dettes financières dont le coût est retenu net d'impôt au coût C_d

Soit avec T le taux d'imposition et C_d^* le taux d'intérêt de la dette avant impôts

$$C_d = C_d^* \times (1 - T)$$

Alors le CPMC peut se calculer ainsi

$$CPMC = C_{cp} \times \frac{CP}{CP + D} + C_d \times \frac{D}{CP + D}$$

Ce CPMC sera par la suite utilisée ou pour des comparaisons avec des ratios de rentabilité ou pour l'actualisation de flux futurs.

Exemple d'application du CPMC

Soit une entreprise dont les données financières sont les suivantes en N

- Capitaux propres = k€ avec une rentabilité attendue de
- Emprunts au bilan = k€ au taux de

À combien s'élève le coût moyen pondéré du capital ?

$$CMPC = C_{cp} \times \frac{CP}{CP + D} + C_d \times \frac{D}{CP + D} = 0,15 \times \frac{500}{2000} + 0,06 \times \frac{1500}{2000} \times \frac{2}{3} = 6,75\%$$

Le coût moyen pondéré du capital est donc de . Autrement dit en moyenne
le coût d'un euro de capital coûte à l'entreprise centimes d'euros par an.

• Le Cash Flow Return on Investment (CFROI)

Le modèle CFROI est une méthode qui est aujourd'hui la propriété de « Crédit Suisse Holt » et il n'est donc pas possible d'en présenter des calculs précis.

Le principe de ce modèle est de rechercher le taux d'actualisation permettant de résoudre l'égalité suivante

$$CI = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1 + CFROI)^t} + \frac{VR}{(1 + CFROI)^n}$$

Avec CI le montant des actifs économiques bruts investis dans les projets industriels et corrigés de l'inflation autrement dit les capitaux investis.

CF la somme des cash-flows annuels corrigés de l'inflation revenant aux bailleurs de fonds de la firme.

VR la valeur résiduelle des actifs autrement dit la valeur brute des actifs non amortissables.

n la période retenue correspondant au rapport de la valeur brute des immobilisations par les dotations annuelles aux amortissements.

Il y a création de valeur si le CFROI excède le coût moyen pondéré du capital CMPC . Cela signifie alors que la rentabilité économique est supérieure au coût ou au rendement attendu exigé des capitaux mobilisés ou utilisés.

Avantages et inconvénients du CFROI

Avantages

- Permet la comparaison de la rentabilité économique avec d'autres sociétés mais aussi avec celle des exercices antérieurs de l'entité ;
- Peut être mise en relation avec la valeur de l'action de l'entreprise

Inconvénients

- Hypothèse implicite de réinvestissement des cash-flows au taux de réactualisation. Cette hypothèse est pourtant peu vérifiée dans la réalité.
- La structure financière de la firme impacte le calcul du CFROI qui dépend donc de la structure du capital.

• L'Economie Value Added (EVA)

Le modèle EVA est une mesure de la performance et de la création de richesse actionnariale. L'EVA déduit alors du résultat opérationnel de l'exercice la rémunération attendue par l'ensemble des apporteurs de capitaux c'est-à-dire à la fois les actionnaires dividendes et les créanciers financiers taux d'intérêt .

Cette approche revient alors à décrire des bénéfices positifs comme insuffisants il faut que ces bénéfices couvrent le coût du capital investi.

On a $EVA = \text{Résultat économique} \times (1 - T) - CMPC \times CI = (ROCE - CMPC) \times CI$

Un EVA positif indique donc que l'entreprise est créatrice de valeur.

Avantages et inconvénients de l'EVA

Avantages

- Ne plus considérer les capitaux propres comme des ressources gratuites

- De diminuer les conflits entre actionnaires et dirigeants en incitant ces derniers relativement à leur capacité à générer de la valeur

Inconvénients

- Chercher à satisfaire l'actionnaire pour inciter à toujours privilégier le court terme. Mais les intérêts des actionnaires sont-ils toujours ceux de l'entreprise ?
- Le coût des capitaux propres n'est pas une donnée mais une valeur calculée dont la détermination peut s'avérer complexe.

Exemple d'application de l'EVA

Soit une entreprise dont les données financières sont les suivantes en N

- Résultat d'exploitation = k€
- Capitaux propres = k€ avec une rentabilité attendue de
- Emprunts au bilan = k€ au taux de

On part de la formule $EVA = (ROCE - CMPC) \times CI$

Avec ROCE qui va être approché par le résultat économique d'exploitation après impôts et CI constitués des capitaux propres et des dettes financières.

$$\text{Alors } ROCE = \frac{360k \times (1 - \frac{1}{3})}{2000} = 12\% \quad \text{et} \quad CMPC = 0,15 \times \frac{500}{2000} + 0,06 \times \frac{1500}{2000} \times \frac{2}{3} = 6,75\%$$

$$\text{D'où } EVA = (0,12 - 0,0675) \times 2000 = 105\,000\text{€}$$

Relativement aux attentes de ses apporteurs de capitaux l'entreprise a donc créé un excédent de résultat net un surplus de €.

c) La création de valeur boursière

• Le modèle du Total Shareholder Return (TSR)

Le modèle du Total Shareholder Return appréhende la création de valeur actionnariale à partir de l'analyse des flux de revenu perçus par l'actionnaire grâce à la détention d'une action pour une période donnée avec. Ce flux comprend à la fois les dividendes et l'évolution du cours du titre.

$$TSR = \frac{(P_t - P_{t-1}) + D_t}{P_{t-1}}$$

Ce modèle repose sur la relation fondamentale qui existe entre la valorisation d'un actif et la valeur actualisée des liquidités attendues de son acquisition voir fiche

□□. Il implique de manière implicite le réinvestissement des dividendes en fractions d'actions et alors

$$P_0 = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+TSR)^t} + \frac{P_n}{(1+TSR)^n} \quad \text{et on trouve alors} \quad TSR = \sqrt[n]{\frac{P_n}{P_0}} - 1$$

On compare alors généralement le TSR avec la rentabilité attendue par les actionnaires généralement estimé par le coût du capital obtenu par le MEDAF.

Il y a alors création de valeur si la rentabilité pour l'actionnaire est supérieure au coût du capital.

Avantages du modèle TSR

- Complète avantageusement l'information donnée par l'EVA.
- Permet des comparaisons rapides et pertinentes d'entités différentes du point de vue actionnaire.

Exemple d'application du TSR

Soit une entreprise dont les données financières sont les suivantes en N

- Résultat d'exploitation = k€
- Capitaux propres = k€ avec une rentabilité attendue de
- Emprunts au bilan = k€ au taux de
- Capitalisation boursière = k€
- Cours de l'action € fin N- et € fin N
- Dividendes versés en N €

$$TSR = \frac{(33 - 30 + 1,5)}{30} = 15\%$$

Le TSR est égal au coût des capitaux propres c'est-à-dire à la rémunération désirée et il n'y a donc pas de surplus. D'un point de vue boursier la création de valeur n'a donc pas bénéficié aux actionnaires.

• Le Market Value Added (MVA)

Le modèle MVA fournit une information sur la valorisation par le marché des ressources apportées par les apporteurs de fonds par rapport à leur valeur comptable.

Ce modèle estime donc la création de valeur de façon globale et non pas en se limitant à l'étude d'un exercice il tient compte à la fois des performances passées de l'entreprise et futures telles qu'anticipées par le marché.

On retrouve deux manières de calculer cette MVA

$$- MVA = \sum_{t=1}^n \frac{EVA_t}{(1+CPMC)^t}$$

Le MVA correspond alors à la somme actualisée des EVA futurs.

$$- MVA = \text{Capitalisation boursière} - \text{Actif économique}$$

Avec Capitalisation boursière = Valeur des capitaux propres - dettes financières

Actif économique = Valeur comptable de l'entreprise

Le MVA correspond alors à la différence de valorisation entre la valeur boursière et comptable de l'actif de l'entreprise.

Une MVA positive s'interprète comme la capacité de l'entreprise à dégager dans le futur une rentabilité économique supérieure au coût du capital autrement dit que les EVA futures sont positives.

Limites du MVA

Le MVA pour être pertinent nécessite un marché efficient car le modèle repose sur l'hypothèse que la capitalisation boursière de l'entreprise reflète bien sa vraie valeur.

- **Le Price Earning Ratio (PER)**

voir fiche 3 - A - EUR E - PERFORMANCE -

- **Le Market to Book ratio de Marris (M/B ou Price to book)**

voir fiche 3 - A - EUR E - PERFORMANCE -

d) La création de valeur partenariale

La mesure de la valeur partenariale est plus complexe à déterminer mais il existe des modèles Charreaux en approfondissements par Khaldi en qui permettent de l'évaluer. Ces modèles décomposent la valeur partenariale en valeurs appropriées par chacune des parties prenantes en adoptant une approche « benchmark ». On compare alors la performance de l'entreprise vis-à-vis de ses parties prenantes compte tenu des ressources mobilisées aux meilleures performances du marché.

Les ressources mobilisées sont réputées pour englober à la fois les financements obtenus des apporteurs de capitaux ainsi que les capitaux humains et externes. Ces derniers sont respectivement estimés par le coût sur longue période des salaires et des consommations externes.

- **Illustration**

La valeur appropriée par les clients

Si le chiffre d'affaires généré par euro de ressources mobilisées est inférieur au benchmark c'est que l'entreprise n'a pas cherché à maximiser ses prix.

La différence entre la valeur du chiffre d'affaires qui aurait pu être généré grâce à une maximisation du prix et sa valeur réelle représente alors la valeur appropriée par les clients de l'entreprise.

La valeur appropriée par les fournisseurs salariés créanciers et actionnaires

Si les coûts des consommations externes des salariés des dettes financières ou des capitaux par euro de ressources mobilisées sont supérieurs au benchmark c'est que l'entreprise n'a pas cherché à minimiser leurs prix.

La différence entre les valeurs minimisées de ces différents éléments et leurs valeurs réelles représentent alors la valeur appropriée par chacune des différentes parties prenantes.

III La lecture optionnelle de la structure financière des entreprises

a) La justification de l'approche optionnelle

Une option est un instrument financier par lequel un acheteur moyennant le paiement d'une prime achète le droit d'acheter call ou de vendre put un certain actif. L'option américaine désigne une option pouvant être exercée à n'importe quel moment tandis que l'option européenne n'est exerçable qu'à l'échéance.

Dans le cas d'une entreprise tout mode de financement étant risqué pour le créancier puisque celui-ci s'expose à un risque de défaut peut donc être analysé comme une opération optionnelle où les actionnaires et créanciers de l'entreprise sont alors respectivement des acheteurs et vendeurs d'options d'achat européennes sur l'actif économique de l'entreprise.

Explications

- VAc la valeur des actifs de l'entreprise à échéance de la dette ;
- VRDF la valeur de remboursement des dettes financières ;
- CP le montant des capitaux propres.

On considère une entreprise dont la dette financière arrive à échéance. Deux cas sont alors possibles

	VAc > VRDF	VAc < VRDF
Part de l'actionnaire	$VAc - VRDF - CP$	- CP
Part du créancier	VRDF	$VAc - VRDF$

Dans le cas où la valeur des actifs est inférieure à la valeur de remboursement des dettes financières l'actionnaire doit prendre une décision semblable à celle opérée lors de l'exercice d'une option

- Doit-il rembourser les dettes et alors devenir seul propriétaire de l'actif de l'entreprise ?
- Ou ne pas les rembourser et accepter la perte de la valeur des capitaux propres ?

Cette situation peut s'illustrer sous la forme d'options européennes call et put

Situation où VA = VRD = vision = call =

Actionnaire	Créancier
- Détient un call sur l'entreprise dont le prix d'exercice est VRDF	- Détient l'entreprise - Vendeur du call

Au lancement du projet tout se passe comme si l'actionnaire transférait au créancier l'actif de la société. En contrepartie il reçoit une certaine source de financement de la part des créanciers. Il achète également une option d'achat.

- ⇒ Dans cette optique on peut analyser la situation des actionnaires lors de la réalisation de l'emprunt à l'acheteur d'une option d'achat européenne sur l'actif de l'entreprise dont le prix d'exercice est VRDF.
- La détention des capitaux propres par les actionnaires est donc l'équivalent d'une option d'achat sur l'actif de l'entreprise. On peut aussi estimer la valeur de ces capitaux propres par la valeur de cette option d'achat.

Situation où VA = VRD = vision = put =

Actionnaire	Créancier
- Détient l'entreprise - Doit payer VRDF aux créanciers - Détient une option put avec un prix d'exercice de VRDF	- Doit recevoir VRDF - Vendeur du put

Au lancement du projet tout se passe comme si l'actionnaire acquiert l'actif. Il emprunte le montant nécessaire au créancier au taux sans risques et achète une option de vente sur l'actif.

- ⇒ Dans cette optique la dette risquée est donc décomposée en une dette non risquée et une option de vente. La valeur de cette option de vente permettra

alors d'estimer le juste taux d'intérêt dont devrait pouvoir bénéficier l'entreprise.

b) Modèle de Black et Scholes (1973)

La formule de Black et Scholes permet d'évaluer la valeur des options européennes d'achat et de vente d'un actif en fonction d'un certain nombre de variables qui sont

- Le cours de l'actif sous-jacent noté V_A ;
- La volatilité de la rentabilité de l'actif ou dispersion qui est mesurée par l'écart type σ ;
- Le prix d'exercice de l'option noté p ;
- L'échéance de l'option en année notée t ;
- Le taux d'intérêt sans risque annuel noté r ;
- N la fonction de répartition de la loi Normale Centrée réduite loi de Gauss

Les valeurs des options sont alors les suivantes

$$Call = S \times N(d_1) - p \times e^{-rt} \times N(d_2)$$

$$Put = S \times N(d_1) + p \times e^{-rt} \times N(-d_2)$$

Avec
$$d_1 = \frac{\ln(\frac{V_A}{p}) + (r + 0,5 \sigma^2) \times t}{\sigma \times \sqrt{t}} \quad \text{et} \quad d_2 = d_1 - \sqrt{t}$$

L'application de la formule de Black et Scholes permet donc de déterminer la valeur des options call et put qui pourront être utilisées pour l'estimation de la valeur des capitaux propres et du juste niveau du taux d'intérêt à payer avec V_A la valeur des actifs de l'entreprise et p la valeur des dettes financières à échéance ;

Ce modèle fait l'objet d'une explication plus détaillée au sein de la Fiche N° .

c) Application à l'évaluation des capitaux propres et de la dette d'une entreprise

Soit une entreprise dont on vous communique les données financières suivantes

- Emprunt zéro coupon de € remboursable dans ans avec un taux d'intérêt de par an. Le taux d'intérêt sans risque est de .
- La valeur globale de l'entreprise s'établit à millions d'euros ;

- L'écart type de la rentabilité des actifs est de .

On a en application de la formule de Black et Scholes

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{1\,000\,000}{400\,000}\right) + (0.04 + 0.5 \times 0.2^2) \times 4}{0.2 \times \sqrt{4}} = \quad \text{et donc } d_2 = 2.4028 - \sqrt{4} = 2.0028$$

Alors

$$C = 1\,000\,000 \times N(2.4028) - 400\,000 \times (1 + 0.05)^4 \times e^{(-0.04 \times 4)} \times N(2.0028) = 586\,914$$

$$P = -1\,000\,000 \times N(-2.4028) + 400\,000 \times (1 + 0.05)^4 \times e^{(-0.04 \times 4)} \times N(-2.0028) = 1\,228$$

L'application du modèle de Black et Scholes valorise les capitaux propres à la même valeur que l'option d'achat soit 6 14€

Pour l'étude du taux d'intérêt il faut déterminer en partant de la valeur de remboursement des dettes financières la somme qui aurait été prêtée en l'absence de risque autrement dit

$$\text{Valeur actuelle de la dette au taux sans risque} = \frac{400\,000 \times (1 + 0.05)^4}{(1 + 0.04)^4} = 415\,608$$

Or comme l'opération initiale a été décrite comme un emprunt sans risque accompagné de la vente d'une option de vente put on a

$$\begin{aligned} \text{Valeur actuelle de la dette au taux sans risque} \\ &= \text{Montant emprunté au taux sans risque} \\ &+ \text{Valeur de l'option de vente (put)} \end{aligned}$$

$$\text{Soit Montant emprunté au taux sans risque} = 415\,608 - 1\,228 = 414\,380$$

Dans la vision « put » l'emprunt alors accordé par le créancier à l'actionnaire aurait été de 414 3 0€

On peut alors déterminer le montant du taux d'intérêt qui appliqué à cette dette sans risque donnera la même valeur de dette financière à échéance

$$414\,380 \times (1 + i)^4 = 400\,000 \times (1 + 0.05)^4 \Leftrightarrow i = \sqrt[4]{\frac{400\,000 \times (1 + 0.05)^4}{414\,380}} - 1 = 4.08\%$$

Nous pouvons en déduire que l'emprunt contracté par l'entreprise l'a été à des conditions désavantageuses puisque le taux d'intérêt réellement pratiqué par la banque est de ☐☐

IV La notation

La notation externe ou rating désigne l'attribution d'une note par une agence de notation à une émission de titres de créances ou à une certaine entité. Cette note permet d'obtenir rapidement des informations sur le risque de non-remboursement de l'émetteur du titre de créance ou sur sa santé financière.

Il s'agit donc d'un indicateur synthétique du risque de défaillance de l'entité notée et c'est ce qui fait le succès des agences de notation auprès des acteurs des marchés financiers. Parmi les sociétés de notation les plus connues on peut citer Fitch Ratings Moody's Investors Services et Standard and Poor's.

a) Le processus de notation

L'évaluation du risque de défaut d'un émetteur ou de sa situation financière peut reposer sur différentes approches mais inclut généralement

- L'analyse financière des états financiers de l'entité cible afin de déterminer les moyens dont elle dispose pour rembourser ses dettes.
- L'identification d'une capacité bénéficiaire récurrente c'est-à-dire d'un bénéfice renouvelable exercice après exercice sans risque particulier. L'utilisation de cette méthode nécessite pour être fiable une entreprise possédant des avantages durables vis-à-vis de leurs concurrents.
- L'utilisation de méthodes de credit scoring .

Alors l'appréciation de l'agence de notation conduit à la publication de différents documents

- Les notes établies ;

Le credit scoring consiste en l'élaboration d'un indicateur permettant l'évaluation du risque de défaillance-crédit d'un particulier ou d'une entreprise sur la base de l'étude et de l'agrégation de différents ratios.

- Les perspectives positives négatives ou neutres qui impliquent une probable amélioration ou dégradation de la solvabilité des entités notées ;
- La « liste de surveillance » qui inclut les entités dont les notations sont susceptibles d'être révisées à court terme.

b) La forme de la notation

Exemple : Notation utilisée pour les titres de dette à long terme

Fitch Ratings et S P's	D	C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
Moody's		C	Ca	Caa	B	Ba	Baa	A	Aa	Aaa

AAA/Aaa Titres presque sans risques. Il n'y a pas de meilleur émetteur

A Titres peu risqués son émetteur dispose d'une forte capacité à faire face à ses obligations

Ba/BB Titres risqués son émetteur dispose d'une capacité incertaine à faire face à ses obligations à leur échéance. Ils entrent dans la catégorie des actifs spéculatifs

B Titres très risqués la capacité de son émetteur à faire face à ses obligations est faible.

Ca/CC Titres extrêmement risqués le titre est hautement spéculatif.

On peut retrouver l'utilisation du - et du et qui servent de notations intermédiaires et permettent des appréciations plus fines.

c) L'utilisation et les conséquences de la notation

Puisque la note représente la situation financière de l'émetteur et y associe la notion de risque cette information a un impact sur les marchés financiers. Cette information synthétique est le fruit d'une analyse reconnue par les marchés financiers comme approfondie et de qualité.

En simplifiant la lecture du niveau de risque associé à un titre la notation facilite la rencontre de l'offre et de la demande de titres en proposant une certaine segmentation du marché en niveaux de risques différents. Elle simplifie donc le

travail des investisseurs et intermédiaires financiers ainsi que l'émission de titres par les émetteurs.

L'évolution de cette note les perspectives et l'entrée ou sortie de la liste de surveillance influencent donc l'évolution du cours des titres. Le niveau de rentabilité exigé augmente avec le niveau de risque perçu le marché va donc réagir à une hausse de ce niveau de risque par une baisse du cours des titres concernés.

d) La notation extra-financière

La notation externe peut également s'intéresser à la dimension non-financière de l'entreprise c'est ce qu'on appelle la notation extra-financière. Il s'agit alors d'évaluer les politiques environnementales sociales et de gouvernance ESG des entités et de leur attribuer une notation permettant la comparaison des pratiques ESG entre les entités concernées.

Cette analyse repose alors à la fois sur des données issues de l'entité elle-même ainsi que celles issues de son environnement. La notation prend alors soit la forme d'une note soit d'un indice boursier.

Parmi les acteurs de cette notation extra-financière on retrouve à la fois des agences de notation extra-financières Sustainalytics Vigeo Eiris etc. et des courtiers Natixis SGCIB etc. .

La construction de cette notation

Comme la notation financière la notation extra-financière repose sur un ensemble de critères ESG évalués et pondérés et est alors propre à chaque agence de notation.

La normalisation de la notation extra-financière

En 2016 a été mis en place un standard européen portant sur la qualité et la transparence des méthodes et travaux réalisés par les agences de notation extra-financière. Ce standard ARISTA a fait l'objet d'une mise à jour en 2020.

Malgré la diversité des référentiels existants les différentes méthodologies s'appuient sur l'ensemble des normes internationales pour proposer des critères de notation comparables.

V L'analyse extra-financière

a) L'évolution du cadre légal encadrant la RSE

En France l'obligation légale de communiquer des informations relatives à la responsabilité sociétale des entreprises RSE apparaît en 2017. Il ne s'agit alors que d'un rapport de responsabilité sociétale des entreprises dont le but est d'informer des conséquences sociales et environnementales de leurs activités. Elle ne s'applique alors qu'aux entreprises cotées en bourse.

Les « Grenelle de l'environnement » et « Grenelle de la croissance » renforcent cette obligation d'information avec un élargissement de l'obligation à certaines sociétés non cotées d'une certaine taille et à d'autres formes d'entités comme les mutuelles d'assurance les établissements de crédit etc. Elles imposent également une meilleure considération des parties prenantes à la fois comme fournisseurs ex le personnel et destinataires de cette information et une demande de transparence en matière sociale et environnementale.

En 2019 la loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte TECV implique de nouvelles thématiques à traiter dans ce reporting extra-financier. Celui-ci doit inclure une analyse sur les enjeux climato-énergétiques l'économie circulaire et le gaspillage alimentaire.

En 2022 la directive européenne du 5 Octobre 2022 relative à la publication d'informations non financières est transposée dans le droit français. Le rapport « Responsabilité Sociétale des Entreprises » devient la « Déclaration de performance extra-financière » DPEF et représente alors un réel outil de pilotage de la stratégie de l'entreprise.

Quatre éléments constitutifs sont requis pour établir cette DPEF

- La description du business model ;
- La présentation des principaux risques sociaux et environnementaux ainsi qu'en matière de respect des droits de l'Homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale pour les sociétés cotées ;
- La présentation des politiques mises en œuvre pour gérer les principaux risques mentionnés précédemment ;
- L'évaluation des résultats des politiques de RSE mises en œuvre notamment au regard des engagements pris.

b) Les différentes normes et les tables de concordance

A l'international on retrouve plusieurs référentiels disponibles pour l'évaluation de cette RSE parmi lesquelles

- Les normes ISO élaborées par l'International Organisation For Standardization ;
- Les normes GRI publiées par le Global Sustainability Standards Board GSSB ;
- Le pacte mondial des Nations Unies ;
- Une liste de principe édictée par l'OCDE etc.

Afin de faciliter la création et la lecture du DPEF à la lumière des normes internationales les entreprises utilisent parfois des tables dites de correspondance qui permettent de rapprocher une certaine information publiée au sein de cette déclaration et les principaux référentiels auxquels elle répond.

c) L'analyse extra-financière

L'analyse extra-financière doit alors permettre de porter une appréciation en termes de risques et d'opportunités en matière de RSE sur l'entité considérée. Elle va être complémentaire à l'analyse financière notamment grâce à l'identification des risques extra-financiers.

Elle repose généralement sur les données issues du DPEF mais peut comme la notation extra-financière inclure d'autres sources.

Les données extra-financières

On retrouve deux types de données dans ces analyses extra-financières

- Des éléments descriptifs sur les considérations méthodologiques procédurales ou organisationnelles de l'entité sur les différentes thématiques.
- Des éléments chiffrés des indicateurs permettant la mesure de certains phénomènes associés au RSE.

Chaque thématique peut alors faire l'objet d'une approche méthodologique procédurale organisationnelle et d'une étude des indicateurs associés ainsi que de leurs évolutions.

L'analyse de la gouvernance d'entreprise

Cette analyse doit permettre d'évaluer l'organisation et la qualité de la gouvernance d'entreprise. Elle porte généralement sur

- La composition des instances de direction et notamment la qualité des administrateurs âge expertise internes ou externes etc. .
- La rémunération de leurs membres et particulièrement du dirigeant relativement aux performances de l'entité partie fixe variable stock-options .

Les dimensions environnementales sociales sociétales et éthiques

L'analyse de ces autres dimensions peut alors se faire en référence

- Aux ambitions affichées en termes de RSE Sont-elles suffisantes ?
- Aux politiques RSE engagées pour y parvenir Sont-elles cohérentes avec les objectifs poursuivis ?
- Aux effets de ces politiques Ces politiques sont-elles efficaces ?

DSCG

Fiche synthétique

UE4 - Comptabilité - Audit



PRÉPARATIONS À DISTANCE AU DCG, AU DSCG ET AU DEC

IAS 40

#6 - IAS 40 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

La première adoption d'IAS 40 est intervenue en avril 2000, cette version a fait partie de l'ensemble des normes internationales en vigueur le 14 septembre 2002, intégré par le règlement CE 1 25/2003. Un certain nombre d'amendements et d'améliorations ont été effectuées jusqu'en mai 2008, intégrées par le règlement CE 0/200 .

Il n'y a pas eu de modification significative depuis. On peut donc considérer qu'il s'agit d'une norme relativement ancienne.

I Définition

La définition est donnée par le paragraphe 5 de la norme. Il s'agit d'un **bien immobilier (terrain ou bâtiment détenu (par le propriétaire ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser le capital** plutôt que pour :

- l'utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services à des fins administratives ;
- ou le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Quelques exemples d'immeubles de placement sont donnés dans la norme au paragraphe 8 :

- Un terrain détenu pour valoriser le capital à long terme ;
- Un terrain détenu pour une utilisation future actuellement indéterminée ;
- Un bâtiment vacant mais détenu en vue d'être loué en location simple (ce qui suppose en relation avec IFRS 16 que le contrat soit d'une durée < 1 an).

Exemple 1

*Une société de transport routier est propriétaire d'un terrain aménagé en parking
Elle le loue en contrat de location simple à une société de distribution*

Dans ce cas il s'agira bien d'un immeuble de placement puisque la détention est faite dans l'objectif d'en retirer des loyers et non pas dans le cadre d'activités ordinaires

Exemple

Une entreprise achète un immeuble situé au centre de Paris pour y installer son siège social souhaitant grâce à cet emplacement valoriser son capital

Quelle est la classification de ce bien immobilier ?

Ce bien immobilier est une immobilisation corporelle car malgré l'objectif de valorisation du capital il est utilisé pour l'activité normale de l'entreprise (siège social)

Lorsque les biens immobiliers sont occupés partiellement par le propriétaire, il faut distinguer 2 cas :

- Lorsque les **deux parties de l'immeuble ne peuvent pas être vendues ou louées séparément**, le bien immobilier sera considéré comme un **immeuble de placement uniquement** si la partie occupée par l'entité est **non significative**.
- Lorsque les **deux parties de l'immeuble peuvent être vendues ou louées séparément**, le bien immobilier sera considéré comme une **immobilisation corporelle** pour la partie occupée par l'entité et comme un **immeuble de placement** pour l'autre partie.

Exemple

Une société vient d'acheter un immeuble de 4 étages pour 10 M €

Elle occupe le 1^{er} étage pour ses besoins administratifs et loue les 3 autres étages à d'autres sociétés

Quelle est la classification de ce bien immobilier ?

Deux possibilités

- *Si les différentes parties du bien peuvent être louées séparément alors on utilise l'approche par composants On comptabilise 10 k€ (100%) en immobilisation corporelle et 1 k€ (10%) en immeuble de placement ;*
- *Si on ne peut pas individualiser les différentes parties alors on comptabilise en immeuble de placement à la condition que les activités ordinaires soient minoritaires*

Lorsque les biens immobiliers loués avec fourniture de services accessoires tels que des services de maintenance et de sécurité :

- Si les services sont **non significatifs** au regard du contrat pris dans son ensemble, alors le bien sera considéré comme un **immeuble de placement**
- Si les services sont **significatifs** au regard du contrat pris dans son ensemble, alors le bien sera considéré comme une **immobilisation corporelle** car cela est assimilé à une **activité ordinaire**.

II Évaluation et comptabilisation des immeubles de placement

Un immeuble de placement est comptabilisé à l'actif s'il remplit les conditions d'inscription applicables à toute immobilisation (avantages économiques futurs pour l'entité, coût évalué de manière fiable).

A l'entrée dans le patrimoine, le coût de l'immeuble de placement est celui défini par IAS 16 et **inclut donc les coûts de transaction**.

Le **coût initial** d'un droit immobilier dans le cadre d'un contrat de location est évalué conformément à IFRS 16, à savoir le **plus faible de la juste valeur du bien immobilier et de la valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location**.

Lors de dépenses ultérieures, ces dernières doivent être comptabilisées au bilan dans la **valeur comptable** des immeubles de placement concernés si :

- Elles accroissent la capacité de l'immeuble de placement.
- Elles sont destinées à remplacer des parties importantes d'un immeuble de placement.

Exemple 1

Le remplacement de murs initiaux constitue des dépenses de remplacement :

- Cela est à comptabiliser en immeuble de placement.
- La valeur comptable des éléments remplacés doit ainsi être décomptabilisée.

Exemple

Des travaux dans un immeuble de placement disposant de bureaux sur 6 étages :

- Coûts de construction d'une terrasse : Comptabilisés dans la valeur comptable de l'immeuble.
- Coûts de remplacement des poignées : Comptabilisés en dépenses d'entretien et réparation.

Lors de la clôture, l'entité doit choisir entre **deux méthodes d'évaluation** pour évaluer ses immeubles de placement :

- valuation selon le modèle de la juste valeur ;
- valuation selon le modèle du coût.

La méthode appliquée doit être **similaire** pour tous les immeubles de placement.

Remarque : Même si la méthode du coût est choisie, la juste valeur des immeubles de placement devra être évaluée car c'est une information qui est à fournir obligatoirement.

➤ **Modèle de la juste valeur :**

La juste valeur est le prix qui serait perçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

Un profit ou une perte résultant de la variation de juste valeur d'un immeuble de placement (écart de réévaluation) doit être **comptabilisé en résultat net** de l'exercice au cours duquel il se produit.

Un immeuble de placement comptabilisé selon la méthode de la juste valeur **ne fait pas l'objet d'un amortissement**. Ces immeubles évalués selon cette méthode sont présentés sur une ligne distincte du bilan.

➤ **Modèle du coût :**

La comptabilisation d'un immeuble de placement **selon le modèle du coût** est la même que pour les immobilisations corporelles, **ainsi des amortissements et d'éventuelles dépréciations sont à constater**

Si l'entité utilise le **modèle de coût** la valeur comptable du bien n'est pas modifiée.

III Application

Une société dispose d'un ensemble immobilier (immeuble de bureaux loué à une clientèle de professionnels) acquis début N.

Le groupe a décidé d'appliquer le modèle de la juste valeur dans ses comptes consolidés pour ses immeubles de placement.

L'ensemble immobilier présente les caractéristiques suivantes :

Coût d'acquisition : 1 000 000€.

Le terrain représente 25% de l'ensemble immobilier. Le reste correspond aux constructions.

Durée d'utilisation : 20 ans.

Juste valeur de l'ensemble immobilier au 31/12/N : 1 200 000€.

Solutions :

Écritures comptables classiques :

<u>1 1 N</u>		
Immeubles de placement	1 000 000	
Banque		1 000 000

<u>31 1 N</u>		
Immeubles de placement (1 200 000 – 1 000 000)	200 000	
Produit		200 000

Ecritures de retraitement au 31/12/N :

Compte de résultat

Comptabilisation de l'écart liée à la réévaluation

Résultat global	150 000	
Imp t sur les bénéfices	50 000	
Produit (écart en résultat)		200 000

Annulation de la dotation aux amortissements

Résultat global	28 125	
Imp t sur les bénéfices	3 5	
DAP (1 000 000 250 000) 1/20		3 500

Bilan

Reclassement des immobilisations en immeuble de placement

Immeubles de placement	1 000 000	
Terrain (25%)		250 000
Construction		50 000

Constatation de la valeur supplémentaire (juste valeur)

Immeubles de placement	200 000	
Résultat X		150 000
Imp t sur les bénéfices (IDP)		50 000

Annulation des amortissements

Amortissements	3 500	
Résultat X		28 125
Imp t sur les bénéfices (IDP)		3 5

IV Changement d'utilisation des immeubles de placement

Des transferts, entrées ou sorties, de la catégorie immeubles de placement doivent être effectués si, et uniquement si, il y a changement d'utilisation mis en évidence par :

- **un commencement d'occupation** par le propriétaire, pour un transfert de la catégorie des immeubles de placement vers la catégorie biens occupés par leur propriétaire ;
- **un commencement d'aménagement en vue d'une vente**, pour un transfert de la catégorie immeubles de placement vers la catégorie stocks ;
- **une fin d'occupation** par le propriétaire, pour un transfert de la catégorie immeubles occupés par leur propriétaire vers la catégorie biens de placement ;
- **le commencement d'un contrat de location simple au profit d'une autre partie**, pour un transfert de la catégorie stocks vers la catégorie des immeubles de placement.

Pour un transfert d'un immeuble de placement évalué à la juste valeur vers la catégorie biens immobiliers occupés par leur propriétaire ou la catégorie stocks, le coût présumé du bien immobilier pour sa comptabilisation ultérieure selon IAS 16 ou IAS 2 doit être **sa juste valeur à la date du changement d'utilisation**.

Si un bien immobilier occupé par son propriétaire devient un immeuble de placement qui sera comptabilisé à la juste valeur, l'entité doit appliquer IAS 16 jusqu'à la date du changement d'utilisation. L'entité doit traiter **toute différence à cette date entre la valeur comptable** du bien immobilier selon IAS 16 et sa **juste valeur de la même manière qu'une réévaluation selon IAS 16**.

Pour un transfert de la catégorie stocks vers la catégorie immeubles de placement qui sera comptabilisé à la juste valeur, toute **différence entre la juste valeur** du bien immobilier à cette date et sa **valeur comptable antérieure** doit être **comptabilisée en résultat**

V Sorties (cession et mise hors service des immeubles de placement)

Un immeuble de placement **doit être décomptabilisé** (éliminé du bilan) lors de sa sortie ou lorsque son utilisation est arrêtée de manière permanente et qu'aucun avantage économique futur n'est attendu de sa sortie.

Les **profits ou pertes** résultant de la mise hors service ou de la sortie d'un immeuble de placement doivent être déterminé(e)s comme la **différence entre le produit net de la sortie et la valeur comptable de l'actif** et doivent être comptabilisé(e)s **en résultat dans la période où intervient la mise hors service ou la sortie de l'actif**.

VI Informations à fournir sur les immeubles de placement

- Modèle d'évaluation retenu ;
- Critères de distinction avec un bien immobilier ;
- Hypothèses et méthodes retenues pour la juste valeur ;
- Intervention d'experts ;
- Montants comptabilisés ;
- Obligations contractuelles ;
- Etat de rapprochement des valeurs ouverture/clôture.

VII Ce qu'il faut retenir

- Norme non modifiée depuis plus de 10 ans ;
- Choix du modèle d'évaluation entre modèle du coût (IAS 16) ou modèle de la juste valeur (IFRS 13) ;
- Si transfert, entrée ou cession, et si modèle de la juste valeur choisi : les écarts d'évaluation à la juste valeur sont constatés à la date d'opération et principalement enregistrés en résultat.

VIII Différence entre norme française (PCG et IAS 40

Le PCG ne prévoit pas de traitement spécifique des immeubles de placement. Ils sont comptabilisés de la même manière que les immobilisations corporelles.

DSCG

Fiche synthétique

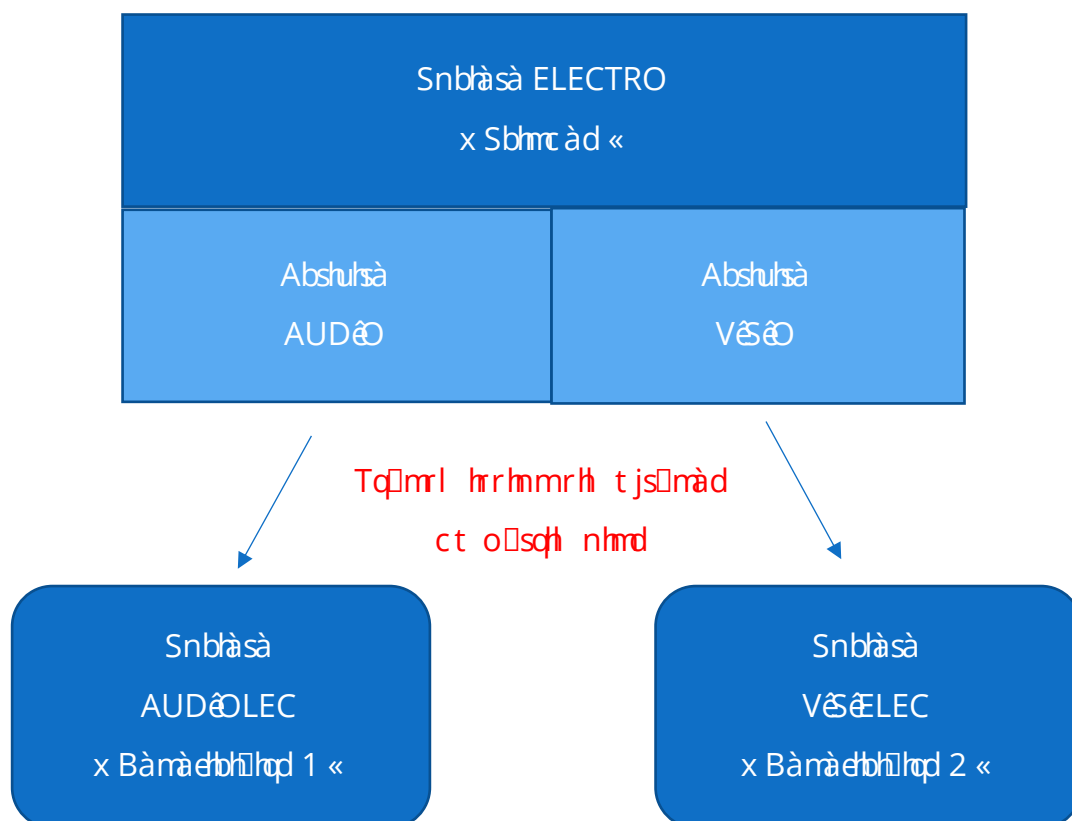
UE4 - Comptabilité - Audit



PRÉPARATIONS À DISTANCE AU DCG, AU DSCG ET AU DEC

Méthodologie des opérations de scission

b) Caractéristiques de l'opération :



Pqndrrt r cd jénoàqshnm

- L rnbàsà ELECTRO **rbmàd rnmòsqh nmd** dsjd **sqmrl ds rhl t ismrl dms** qt v rnbàsàr AUDÉOLEC ds VÉSÉLEC
- L rnbàsà ELECTRO **chroqàs**
- Ldr rnbàsàr AUDÉOLEC ds VÉSÉLEC **t fl dmsdms idt qbolsi**
- Ldr rrrnbàsàr cd ELECTRO qdnhudmsjdr **sqpr àl hr oqAUDÉOLEC ds VÉSÉLEC dmòbgmfd cdr sqpr ELECTRO**

Cqbsàqrspt dr bnl l t mdr qt v noàqshnm cd et rnm:

- **Tqml hrrhmt mhdqdiid ct oqsh nmd** cd j rnbàsà **rbmàd** qt v rnbàsàr **àmàèthlèp**

- **Détermination des parts sociales** : les parts sociales sont déterminées en fonction du montant de la cession et du nombre de parts sociales existantes.
 - **Évaluation des parts sociales** : les parts sociales sont évaluées à leur valeur nominale ou à leur valeur de marché, selon le cas.
- ⇒ La cession des parts sociales est soumise à l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) et à la taxe de 1% sur la plus-value.

Aspects comptables des opérations de scission :

a) Méthodologie de la scission :

Étape 1	▪ Vérifier la validité de la cession et la conformité des documents.
Étape 2	▪ Évaluer la valeur des parts sociales et les droits de l'associé.
Étape 3	▪ Déterminer le montant de la cession et le nombre de parts sociales existantes.
Étape 4	▪ Déterminer le montant de la cession et le nombre de parts sociales existantes, en fonction du montant de la cession et du nombre de parts sociales existantes.
Étape 5	▪ Calculer le montant de la cession et le nombre de parts sociales existantes, en fonction du montant de la cession et du nombre de parts sociales existantes.

Étape 1 : valoriser chaque secteur apporté par la société scindée

- ⇒ Affecter les parts sociales à leur valeur nominale ou à leur valeur de marché, selon le cas.
- les parts sociales sont évaluées à leur valeur nominale ou à leur valeur de marché, selon le cas.
 - les parts sociales sont évaluées à leur valeur nominale ou à leur valeur de marché, selon le cas.

Étape 2 : Evaluer les titres de chaque société bénéficiaire

- ⇒ Déterminer le montant de la cession et le nombre de parts sociales existantes, en fonction du montant de la cession et du nombre de parts sociales existantes.

Étape 3 : Déterminer les parités d'échange des titres de la société scindée contre des titres des sociétés bénéficiaires

- Dsdq hndq id mnl aqd cd shsqdr y l dssqd oq bgpt d rnbhls
a m d b h h p d

$$\frac{N_{nl} \cdot a_{qd} \cdot c_d \cdot s_{sqdr} \cdot u_{\square l} \cdot d_{ssqd}}{V_{\square idt} \cdot q_{ct} \cdot r_{db} \cdot s_{dt} \cdot q_{\square oonq} \cdot / \cdot V_{\square idt} \cdot q_{ct} \cdot s_{sqd} \cdot c_d \cdot i_{\square} \cdot r_{nbh} \cdot s_{\square} \cdot a_{\square m} \cdot n_{\square} \cdot d_{bh} \cdot h_{qd}}$$

- Dsdq lmdqid oqns cēbg nfd cdr slsqdr cd i rnbhs rbmrc d bnnsqd
cdr slsqdr cdr rnbhs r amēbh hqdr

$$\text{PRORATA ont qbf } \frac{\text{pt d rnbhs a m ebb hpd}}{=}$$

$$\text{Vidit q q diid ct shsq cd i rnbhs r bmc d}$$

$$*$$

$$\text{Vidit q ct rdbsd q oong s / Vidit q q diid cd i mrdl aid cdr rdbsd q oong s r}$$

- **Etape 4 : Déterminer l'augmentation de capital de chaque sociétaire bnficiaire, des primes de scission et éventuels boni ou mali de scission**

⇒ Sđjnmi | çl d l àsgncnjnf h d pt d ont qjdr noàçshmr cd et rhmm

- **Etape 5 : Comptabiliser l'opération dans la société scindée et dans les sociétés bénéficiaires**

- Cnl os a h r s h m m c m r i r n b h s r b h m c d :

Ld rbg l c d bnl os a h r s h m m c m r i r n b h s r b m c d d r s r h h h o p y i
bnl os a h r s h m m c m r i r n b h s a r n q a d c m r i d b c q d c d r n o q s h m m
c d e t r h m m

- 1- transfert du patrimoine de la scindée dans les bénéficiaires et constatation de la créance qui en résulte**

⇒ compte 46 – sociétés bénéficiaires, compte d'apport

Compte	Libellé	Débit	Crédit
46	Sociétés bénéficiaires- compte d'apport	valeur réelle	
Passifs	Apport divers postes de passif (<i>lister les postes</i>)	X	
Actifs	Apports divers postes d'actif (<i>lister les postes</i>)		X
12	Résultat de scission (*)		X

(*) quelle que soit la méthode de valorisation des apports

2- remise de titres des sociétés bénéficiaires en rémunération des apports (et éventuellement versement d'une soulte)

Compte	Libellé	Débit	Crédit
27	Titres des sociétés bénéficiaires	X	
46	Sociétés bénéficiaires - compte d'apport		valeur réelle

3- annulation des capitaux propres et de la dette qui en résulte envers les actionnaires = partage des capitaux propres

⇒ compte 456 – actionnaires société scindée, compte d'apport

Compte	Libellé	Débit	Crédit
101	Capital social	X	
106xxx	Réserves	X	
1xxx	Autres postes de capitaux propres (<i>lister les postes</i>)	X	
12	Résultat de fusion	X	
456	Actionnaires scindée - compte d'apport		valeur réelle

4- remise des titres de l'absorbante en échange des titres de l'absorbée

Compte	Libellé	Débit	Crédit
456	Actionnaires scindée - compte d'apport	valeur réelle	
27	Titres des sociétés bénéficiaires		X

• Cnl os a h r s h m m c m r b g b t m d c d r n b h s r a m e b h h p d r :

L d r b g l c d b n l o s a h r s h m m c m r i d r n b h s r a m e b h h p d r d r s
r h h h p d y i b n l o s a h r s h m m c m r i r n b h s a r n q a m s d c m r i d b c q d
c d r n o q s h m m c d e t r h m m

1- At f l d m s s h m m c d b o l s j d s d n f f d l d m s c d r m m t u d t b s h m m h p d r

2- L h à q s h m m c d r o o n q r

⇒ C e d n g d q l i s h u d t v a q s t q d r c d e t r h m m

Aspects fiscaux des opérations de scission :

Ld qaf h dcd eudt qcdr et rhmm oqaut oqie qshid 210 A ct CGédrssnt s ehs
 oooih oaid itvrb rhmmr.

⇒ Sdinmie d'phid 210 B ct CGé: xLd l çl d'phid 210 A r'ooilpt d'ii rbrhnm
cd rnbàsà bnl onqps m t l nhr cdt v a qm bgr bnl oi» sdr c'bsursà inqpt d
bg b t m cdr rnbàsà a à m d b h q d q n h s t m d nt oit r h t q c d bdr a q m bgr. «.

Cnmclshmr cēoojho□shmm:

- La société objet de la scission doit comporter au moins **deux branches complètes d'activité** et chacune des sociétés bénéficiaires doit recevoir au moins l'une de ces branches.
- Les associés de référence de la société scindée doivent s'engager à **conserver pendant trois ans** les titres qui doivent leur avoir été attribués proportionnellement à leurs droits dans le capital.
 - ⇒ Les associés de référence sont les associés qui détiennent :
 - 5% des droits sociaux
 - 0,1% du capital pour les associés ayant des fonctions de direction
 - ⇒ Les associés de référence doivent représenter, ensemble, 20% des droits sociaux

DSCG

Fiche synthétique

UE4 - Comptabilité & Audit



PRÉPARATIONS À DISTANCE AU DCG, AU DSCG ET AU DEC

Fondamentaux des opérations de consolidation

#1 – FONDAMENTAUX DES OPERATIONS DE CONSOLIDATION

Attention : Le nouveau règlement ANC 2020-01 remplace le règlement CRC 99-02 dans l'établissement des comptes consolidés.

I. Principes

Une fois les retraitements de pré-consolidation réalisés, il faut effectuer les opérations de consolidation qui se décomposent en 3 étapes :

- Le cumul des comptes ;
- L'ajustement des comptes ;
- L'élimination des opérations réciproques.

II. Cumul des comptes

L'objectif de comptes consolidés est de présenter une image unique de l'ensemble des sociétés du groupe consolidé. Pour ce faire, il faut donc, une fois les retraitements d'homogénéité réalisés, **cumuler** les comptes sociétés **intégrées globalement** et **proportionnellement**.

Attention, **aucun cumul** n'est effectué pour les sociétés consolidées selon la méthode de la **mise en équivalence**.

Pour rappel : pas d'intégration proportionnelle en IFRS, l'intégration se fait en fonction de la quote-part de détention dans le cadre d'une activité conjointe.

a. Intégration globale

Dans le cadre des société intégrées globalement, le cumul des comptes se fait en intégrant :

- 100% du bilan de la société consolidée dans le bilan de la société consolidante ;
- 100% du CDR de la société consolidée dans le CDR de la société consolidante.

Exemple :

Schéma 1

Schéma 2

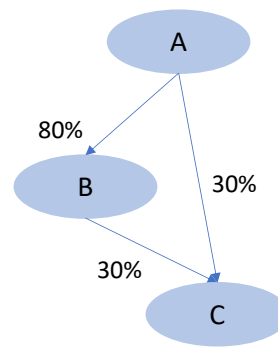
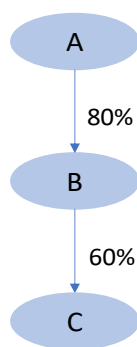


Schéma 1 :

Société	% de contrôle	Type de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêt	% d'intégration
B	80%	Contrôle exclusif	Intégration globale	80%	100%
C	60%	Contrôle exclusif	Intégration globale	48%	100%

Schéma 2 :

Société	% de contrôle	Type de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêt	% d'intégration
B	80%	Contrôle exclusif	Intégration globale	80%	100%
C	60%	Contrôle exclusif	Intégration globale	54%	100%

b. Intégration proportionnelle

Dans le cadre d'une intégration proportionnelle, les comptes de la société consolidée par intégration proportionnelle doivent être intégrés en tenant compte du **pourcentage d'intégration** de la société consolidée dans le groupe consolidé. Le pourcentage d'intégration est la **fraction du capital détenu par la société détentrice des titres**. La plupart du temps cela correspond au pourcentage de contrôle (sauf en cas d'actions non ordinaires, ce raccourci est souvent utilisé afin de vous permettre de mémoriser cette notion plus facilement).

Exemples :

Schéma 1

Schéma 2

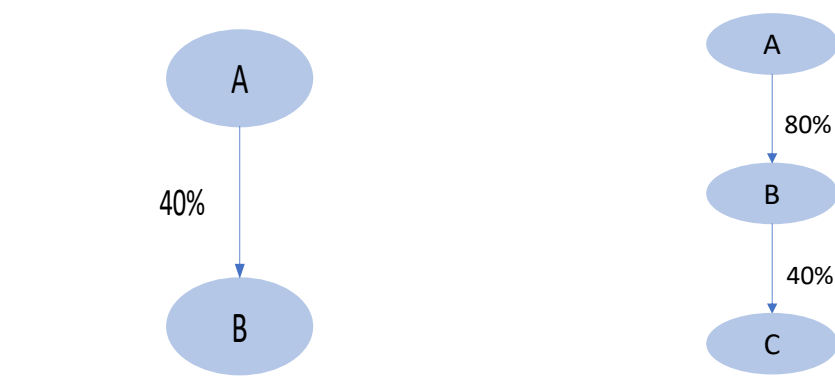


Schéma 1 :

Société	% de contrôle	Type de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêt	% d'intégration
B	40%	Contrôle conjoint	Intégration proportionnelle	40%	40%

Schéma 2 :

Société	% de contrôle	Type de contrôle	Méthode de consolidation	% d'intérêt	% d'intégration
B	80%	Contrôle exclusif	Intégration globale	80%	100%
C	40%	Contrôle conjoint	Intégration proportionnelle	32%	40%

En cas de détention indirecte d'une filiale intégrée proportionnellement, et lorsque celle-ci est détenue par une entité intégrée globalement mais non détenue à 100%, des intérêts minoritaires indirects apparaissent dans le bilan et le compte de résultat.

C'est le cas de la société C. Ainsi le calcul est le suivant :

1. Pourcentage d'intérêt groupe dans C : 32% ($0,8 \times 0,4$)
2. Pourcentage d'intégration de C : 40%
3. Pourcentage d'intérêts minoritaires "indirects" de C : 8% ($0,2 \times 0,4$ ou $40\% - 32\%$), les 20% correspondant aux intérêts minoritaires chez B

III. Ajustement des comptes

Une fois les comptes cumulés, il faut procéder à l'éventuel ajustement des comptes. Cet ajustement se fait également uniquement pour les **sociétés intégrées globalement et proportionnellement**.

Il peut arriver que certaines transactions réalisées en fin d'exercice entre certaines sociétés du groupe soient comptabilisées chez l'une des sociétés mais pas chez l'autre. Afin de pouvoir retraiter ces opérations, qui ne doivent pas apparaître dans les comptes consolidés, il faut donc ajuster les éventuels décalages et aligner la position des deux sociétés qui ont réalisé la transaction.

Ces ajustements concernent principalement :

- Les achats / ventes et charges / produits constatés ;
- Les dettes fournisseurs / Créances clients ;
- Les effets escomptés non échus.

De manière générale, si les clôtures de comptes sont anticipées et réalisées correctement, il n'y a pas lieu d'effectuer d'ajustement de comptes, sauf pour les effets escomptés non échus.

En effet, la décision de porter à l'escompte une créance non échue relève d'une décision de gestion et non d'un traitement de clôture des comptes. Il faut donc régulariser cette opération pour pouvoir neutraliser, par la suite, la créance client et la dette fournisseur.

Exemple :

La société ONE porte à l'escompte en décembre N une créance client d'une société du groupe pour un montant de 250€.

Cette créance sera réglée en janvier N+1.

Dans les comptes de la société ONE, le compte *créances clients* a été minoré du montant de l'effet escompté et le compte *effets à l'escompte* a été débité.

Il faut donc ajuster cette situation dans les comptes de ONE pour pouvoir, par la suite, annuler la créance dans les comptes consolidés.

L'écriture à passer est donc la suivante :

Créances clients	Effets à l'escompte	250	250
------------------	---------------------	-----	-----

IV. Elimination des opérations réciproques

Afin de pouvoir comparer des groupes avec des fonctionnements internes différentes et d'obtenir une fidèle de l'activité et de la situation du groupe, seules les opérations avec les tiers doivent être retenues dans les comptes consolidés.

Les opérations entre entreprises consolidées qui ont une incidence sur le bilan ou le compte de résultat consolidé doivent donc être éliminées.

Ces opérations peuvent être réparties en 2 grandes catégories :

- Les opérations réciproques n'affectant ni le résultat, ni les réserves ;
- Les opérations réciproques affectant le résultat et/ou les réserves.

L'élimination des opérations réciproques affectant le résultat et/ou les réserves est également appelée *élimination des résultats internes*.

Les éliminations des résultats internes que nous allons voir sont :

- Les marges internes sur stock
- Les cessions internes d'actifs
- Les dividendes internes
- Les provisions pour dépréciations des titres de participation