

## SOCIETES DE COORDINATION – COMPTES COMBINES - NOMINATION DU CAC – NOMBRE DE CAC

Obligation de nommer deux CAC dès la création de la société ou nomination du second CAC à compter de l'obtention de l'agrément (avant la date de clôture du premier exercice social de la société de coordination agréée)

---

*Les premiers comptes combinés qui seront établis par la société de coordination et qui devront être certifiés par les commissaires aux comptes sont ceux qui correspondent au premier exercice social. En conséquence, l'obligation de désignation des commissaires aux comptes, découlant de l'obligation d'établissement et de publication de comptes combinés, sera satisfaite si les commissaires aux comptes sont désignés avant la date de clôture du premier exercice social de la société de coordination.*

---

(EJ 2020-38)

### Question :

Une société de coordination a-t-elle l'obligation de nommer dès sa création deux commissaires aux comptes ?

\*\*\*  
\*

La Commission des études juridiques rappelle que la notion de « société de coordination » a été introduite dans le code de la construction et de l'habitation par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi « ELAN »).

L'article L. 423-1-1<sup>1</sup> du code de la construction et de l'habitation prévoit que, d'une part, les organismes d'habitation à loyer modéré et, d'autre part, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, visés respectivement aux articles L. 411-2 et L. 481-1 de ce code, « *peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social, selon l'une des [deux] modalités suivantes* ».

La première modalité prévue par l'article L. 423-1-1 consiste à former un ensemble de sociétés où l'une d'entre elles contrôle directement ou indirectement les autres au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

La deuxième modalité consiste à former « *un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du présent code et des détenteurs de son capital* ».

---

<sup>1</sup> Art. L. 423-1-1 C. construction et de l'habitation : « *Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 peuvent constituer entre eux, afin d'améliorer l'efficacité de leur activité, un groupe d'organismes de logement social, selon l'une des modalités suivantes :*

*1° Soit en formant un ensemble de sociétés comportant majoritairement des organismes mentionnés aux mêmes articles L. 411-2 et L. 481-1, lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres, que ce contrôle soit exercé seul au sens des I et II de l'article L. 233-3 du code de commerce ou conjointement au sens du III du même article L. 233-3 ;*

*2° Soit en formant un ensemble constitué d'une société de coordination au sens de l'article L. 423-1-2 du présent code et des détenteurs de son capital.*

*(...) »*

Les entités visées aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ont ainsi la possibilité de se regrouper selon deux modalités différentes. Cette possibilité devient, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, une obligation pour ces mêmes entités lorsqu'elles gèrent moins de 12 000 logements sociaux, l'article L. 423-2, dans sa version applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2021, disposant en son 1<sup>er</sup> alinéa « *Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux appartiennent à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1* », une obligation identique étant imposée par l'article L. 481-1-2, I, aux sociétés relevant de l'article L. 481-1.

La deuxième modalité offerte par l'article L. 423-1-1 pour former un « groupe d'organismes de logement social » passe par la création d'une « société de coordination » dont les organismes d'habitation à loyer modéré ou les sociétés mixtes de construction et de gestion de logements sociaux, faisant partie du groupe, sont actionnaires.

Les caractéristiques d'une « société de coordination » sont énumérées à l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation :

- C'est une société anonyme qui peut être une société anonyme mentionnée à l'article L. 225-1 du code de commerce ou une société anonyme coopérative à capital variable ;
- Elle doit recevoir un agrément délivré par le ministre du logement ;
- Elle doit établir et publier des comptes combinés.

Sur le dernier point, la CNCC a pris une position selon laquelle les entités astreintes à publier des comptes combinés doivent désigner deux commissaires aux comptes<sup>2</sup>. La question soulevée porte sur le point de savoir si la désignation des deux commissaires aux comptes doit intervenir dès la création de la société de coordination ou seulement lorsqu'elle reçoit l'agrément, étant précisé que l'agrément intervient après la constitution de la société puisque l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 17 octobre 2019 fixant le contenu du dossier de demande d'agrément prévoit que ce dossier comprend, notamment, la délibération des instances dirigeantes de la société sollicitant l'agrément.

La Commission des études juridiques observe que l'article L. 423-1-2 du code de la construction et de l'habitation indique qu'une société de coordination est « *une société anonyme agréée* », ce qui signifie que, tant qu'elle n'a pas reçu l'agrément, la société n'est pas une société de coordination. Or, l'obligation d'établir et de publier des comptes combinés instaurée par le même article L. 423-1-2 est liée au fait d'avoir la qualité de société de coordination. Ainsi, l'obligation d'établir et de publier des comptes combinés ne naît qu'à compter de l'obtention de l'agrément et l'obligation de désigner deux commissaires aux comptes ne s'impose qu'à compter de ce même moment.

La Commission rappelle que, à la suite de la loi pour la croissance et la transformation des entreprises (loi « PACTE »), au moment de la constitution de la société anonyme qui deviendra, le cas échéant, une société de coordination, il n'y a pas d'obligation de désigner un commissaire aux comptes. En effet, l'article L. 225-218 du code de commerce, relatif au contrôle des sociétés anonymes dispose en son deuxième alinéa : « *Sont tenues de désigner au moins un commissaire aux comptes les sociétés qui dépassent, à la clôture d'un exercice social, les seuils fixés par décret pour deux des trois critères suivants : le total de leur bilan, le montant de leur chiffre d'affaires hors taxes ou le nombre moyen de leurs salariés au cours de l'exercice*<sup>3</sup> ». A la constitution de la société, aucune clôture d'exercice social n'est encore intervenue.

En conséquence, la désignation d'un commissaire aux comptes n'est pas obligatoire lors de la constitution d'une société anonyme qui pourrait devenir une « société de coordination » si elle obtenait ultérieurement l'agrément ministériel nécessaire à cet effet.

<sup>2</sup> EJ 2004-163, *Bulletin CNCC* n° 136, p. 719 et confirmation dans l'EJ 2020-41.

<sup>3</sup> Art. D. 221-5 C. com. (applicable sur renvoi de l'article D. 225-164-1) : « *Pour l'application du deuxième alinéa de l'article L. 221-9 relatif à la désignation d'un commissaire aux comptes, le total du bilan est fixé à 4 000 000 euros, le montant hors taxe du chiffre d'affaires à 8 000 000 euros et le nombre moyen de salariés à cinquante. Le total du bilan et le montant hors taxe du chiffre d'affaires sont déterminés conformément aux cinquième et sixième alinéas de l'article D. 123-200* ».

Après l'obtention de l'agrément, si elle le reçoit, la société en question devient une société de coordination et devient astreinte à établir et à publier des comptes combinés. Elle doit alors, en raison de cette astreinte, désigner deux commissaires aux comptes.

Mais la naissance de la certitude de l'obligation de désigner deux commissaires aux comptes n'emporte pas la nécessité de l'immédiateté de la désignation.

Le premier exercice contrôlé par un commissaire aux comptes est celui au cours duquel il a été désigné<sup>4</sup>. Les premiers comptes combinés qui seront établis par la société de coordination et qui devront être certifiés par les commissaires aux comptes sont ceux qui correspondent au premier exercice social. En conséquence, l'obligation de désignation des commissaires aux comptes, découlant de l'obligation d'établissement et de publication de comptes combinés, sera satisfaite si les commissaires aux comptes sont désignés avant la date de clôture du premier exercice social de la société de coordination<sup>5</sup>.

S'agissant de la procédure de désignation des commissaires aux comptes, il convient de noter que les sociétés de coordination sont, selon l'article L. 411-2<sup>6</sup> du code de la construction et de l'habitation, des organismes privés d'habitations à loyer modéré lesquels, en application de l'article L. 433-1 de ce code, sont soumis, pour les marchés publics qu'ils concluent, aux dispositions du code de la commande publique. Dès lors, la désignation des commissaires aux comptes de la société de coordination devra respecter les règles du code de la commande publique<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Cf. notamment EJ 2005-26, *Bull. CNCC* n° 138 juin 2005 p. 296.

<sup>5</sup> Cf. en ce sens, à propos de comptes consolidés, EJ 2017-26.

<sup>6</sup> Art. L. 411-2 CCH : « *Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent :*

*(...)*

*- les sociétés de coordination mentionnées à l'article L.423-1-2 ; (...)* »

<sup>7</sup> Voir, sur le sujet de l'application aux sociétés d'HLM des dispositions du code de la commande publique, EJ 2012-93, *Bull. CNCC* n° 169 mars 2013 p.112.