

COMMISSION DES NORMES COMPTABLES

Avis CNC 2020/XX – Traitement comptable de l'achat/vente d'un actif par le biais d'un compte bloqué

Projet d'avis du 12 février 2020

I. Introduction

1. La Commission a été interrogée sur le traitement comptable dans le cadre du recours à un compte en banque bloqué servant de garantie pour des transactions entre deux parties. Les parties sont libres de soumettre l'achat ou la vente d'un actif à certaines conditions suspensives¹ ou résolutoires². Il arrive fréquemment que les parties, en attendant que les conditions fixées soient remplies, déterminent par contrat que le prix de vente convenu soit déjà versé par l'acheteur sur un compte bancaire bloqué³. La Commission estime que, pour le traitement comptable de ce versement, il convient de se demander qui est considéré comme propriétaire d'un compte bloqué sur le plan du droit civil.

2. Cette méthode présente les caractéristiques suivantes :

- à l'issue du versement des fonds sur un compte bloqué, l'acheteur n'a plus de maîtrise sur ceux-ci ; et
- jusqu'à la libération des fonds sur le compte bloqué, le vendeur ne peut pas disposer de ceux-ci.

3. En d'autres termes, les fonds sont conservés sur le compte bloqué jusqu'à ce que les conditions contractuelles soient satisfaites. Cette opération n'implique donc en principe pas un « produit »⁴ classique ou une « charge » dans le chef des parties concernées.

4. Une fois que les conditions fixées entre les parties sont remplies, les fonds du compte bloqué sont libérés - en règle générale par la signature des deux parties - et transférés au vendeur. En contrepartie, l'acheteur reçoit l'actif acquis.

II. Traitement comptable

5. Les transactions qui transitent par un compte bloqué peuvent porter tant sur la livraison de biens que sur la prestation de services. Les parties peuvent donc recourir à un compte bloqué pour diverses opérations relevant de leurs activités.

6. Par le présent avis, la Commission se penche à titre d'exemple sur le traitement comptable à réserver au paiement via un compte bloqué lors de la vente d'un actif immobilisé (p. ex. une machine). Comme

¹ L'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties (art. 1181, alinéa 1^{er}, C.civ.). Le traitement comptable de transactions réalisées sous condition suspensive est traité en détail dans l'avis CNC 148/6 – *Traitement comptable d'opérations assorties d'une condition suspensive*.

² La condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation, et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé (art. 1183, alinéa 1^{er}, C.civ.).

³ A noter qu'en fonction du type de transaction, celle-ci peut également se faire par le biais d'un compte de tiers d'un professionnel. (Voir également : avis CNC 2018/04 - *Le traitement comptable des comptes de tiers*).

⁴ Voir notamment l'avis CNC 2012/17 - *Reconnaissance des produits et des charges*.

indiqué plus haut, il importe de se demander qui, sur le plan du droit civil, est considéré comme propriétaire⁵ d'un compte bloqué.

Prenons pour exemple la vente d'une immobilisation (machine). Le paiement se fait par le biais d'un compte bloqué, dans l'attente de l'obtention d'un permis par l'acheteur. Etant donné que l'obtention du permis doit être considérée comme un événement futur incertain, la vente est subordonnée à la réalisation d'une condition suspensive.

Dès que cette condition est remplie - c'est-à-dire que le permis est obtenu - les fonds se trouvant sur un compte bloqué sont transférés au vendeur, qui n'était jusque-là pas tenu à la livraison du bien. Le vendeur s'est toutefois engagé à ne plus utiliser l'immobilisation concernée pour ses propres activités dès le versement des fonds sur le compte bloqué.

1. Situation 1 : versement par l'acheteur sur un compte bloqué lui appartenant

7. Dans ce premier cas, l'acheteur verse le montant d'achat de l'immobilisation, fixé par contrat, sur son propre compte bloqué, dans l'attente de l'obtention de son permis.

8. Le prix d'achat est alors maintenu au bilan de l'acheteur, qui devra utiliser un sous-compte du compte 5500⁶ :

5500X Établissements de crédit : compte bloqué
à 5500 Établissements de crédit : compte courant

Bien que le montant d'achat demeure sur un compte bloqué de l'acheteur, il convient de souligner que celui-ci n'a plus de maîtrise sur les fonds versés, ce qui influence d'une certaine façon sa solvabilité et sa position de liquidité⁷. La Commission est d'avis que les opérations de l'acheteur qui transitent par son propre compte bloqué doivent être mentionnées dans l'annexe, parmi les droits et engagements hors bilan⁸. Les postes à utiliser sont les suivants :

01200 Débiteurs pour autres garanties personnelles
à 01300 Crédoiteurs d'autres garanties personnelles

9. Vu que le vendeur n'est tenu, jusqu'à ce que la condition soit remplie⁹, à aucune livraison de biens ou prestation de services, le versement des fonds sur un compte bloqué appartenant à l'acheteur ne devrait en principe avoir aucun impact sur son bilan. La Commission estime toutefois que l'opération doit apparaître dans l'annexe du vendeur, parmi les droits et engagements hors bilan, dans un souci de transparence et de contrôle. Les postes à utiliser sont les suivants :

⁵ Le présent avis se limite aux transactions par le biais de comptes bloqués entre deux parties et ne traite pas du recours à un compte bloqué pour une opération entre un acheteur, un vendeur et une tierce partie indépendante (p. ex. un notaire), notamment dans le cas d'un compte *escrow*.

⁶ L'utilisation d'un sous-compte du compte 5500 se fait aussi, notamment, dans le cas de l'attribution de dividendes au sens de l'art. 537 du CIR 92 ; voir l'avis CNC 2013/17 – *Le traitement comptable relatif à l'application de la procédure transitoire visée à l'article 537 CIR 92*.

⁷ La présence des valeurs disponibles revêt notamment une importance pour le calcul du *quick ratio*, qui constitue un élément important du test de liquidité dans le cadre des tests de distribution. Voir également : avis CNC 2020/XX – *Distribution du bénéfice : les nouveaux tests de distribution pour les SRL et SC*.

⁸ De cette manière, l'acheteur tient compte du principe de l'importance significative, comme décrit à l'art. 3:58, § 5, alinéa 2, AR CSA ; voir également l'avis CNC 2017/07 – *Droits et engagements hors bilan*.

⁹ En l'espèce, l'obtention du permis par l'acheteur ; voir point 5.

09XX0 Débiteurs pour versement sur un compte bloqué
à 09XX1 Engagements de cession

Il s'agit en effet également pour le vendeur d'informations d'importance significative¹⁰.

Compte tenu du fait que le vendeur s'engage en outre - dès le versement des fonds sur le compte bloqué - à ne plus affecter durablement¹¹ l'immobilisation concernée (la machine) à ses activités économiques et à la retirer de l'exploitation, il devra transférer cette immobilisation vers le compte « Autres immobilisations corporelles » :

26 Autres immobilisations corporelles
23X9 Installations, machines et outillage : amortissements actés
à 23 Installations, machines et outillage

2. Situation 2 : versement par l'acheteur sur un compte bloqué du vendeur

10. Dans ce second cas, l'acheteur verse le montant d'achat de l'immobilisation, fixé par contrat, sur un compte bloqué appartenant au vendeur, et ce préalablement à son acquisition, dans l'attente de l'obtention de son permis. Contrairement au premier cas, les fonds versés ne se trouvent plus au bilan du vendeur.

11. Le vendeur doit alors enregistrer les écritures comptables suivantes, dans l'hypothèse où l'opération se dénoue encore au cours de l'exercice (dans le cas contraire, il convient d'utiliser un compte 29) :

416 Créances diverses
à 5500 Établissements de crédit : compte courant

12. Le versement du montant d'achat sur un compte bloqué du vendeur implique l'écriture suivante dans les comptes de ce dernier :

5500X Établissements de crédit : compte bloqué
à 489 Autres dettes diverses

Ici aussi, le vendeur doit transférer l'immobilisation concernée vers le compte « Autres immobilisations corporelles », étant donné qu'elle n'est plus affectée durablement à ses activités à la suite de la vente sous condition suspensive¹².

13. La Commission précise que l'analyse comptable ci-dessus s'applique lorsque deux parties souhaitent réaliser une transaction par le biais d'un compte bloqué au nom d'une de ces deux parties.

Il peut également arriver que les parties décident, par exemple dans le cadre d'une cession d'actions ou de parts, d'utiliser un compte *escrow* d'une tierce partie indépendante, sur lequel le prix d'achat (ou une partie de celui-ci) reste bloqué à titre de garantie pour une certaine durée¹³. Le cas échéant, les garanties contractuelles entre le vendeur et l'acheteur sont réglées moyennant l'intervention d'une tierce partie et son compte de qualité *escrow*.

¹⁰ Art. 3:58, § 5, alinéa 2, AR CSA ; voir également l'avis CNC 2018/17 – *Dettes garanties par une sûreté réelle – Droits et engagements hors bilan*.

¹¹ Conformément à l'art. 3:43, AR CSA, le vendeur procédera le cas échéant à un amortissement non récurrent de l'immobilisation, tenant ainsi compte de sa valeur probable de réalisation. Les amortissements déjà actés par le vendeur devront le cas échéant être contrepassés.

¹² Voir point 9.

¹³ Voir également : H. BRAECKMANS en R. HOUBEN, *Handboek vennootschapsrecht*, Anvers, Intersentia, 2012, p. 512.

Etant donné que trois parties sont impliquées, le traitement comptable ne correspondra pas à celui décrit ci-dessus¹⁴.

DRAFT

¹⁴ Le traitement comptable en cas d'utilisation d'un compte escrow dépendra notamment des accords contractuels conclus par les parties. Voir également l'avis CNC 2018/04 - *Le traitement comptable des comptes de tiers*.