

2013 - 2014

Remerciement

Avant d'amorcer tout développement, j'exprime ma profonde gratitude à **M. AHMED CHAKIR**, professeur chercheur à l'ENCG d'Agadir m'ayant encadré tout au long du déroulement de mon stage et m'ayant toujours manifesté un esprit de coopération pour faire de ce travail un moment très enrichissant. Je le remercie pour sa disponibilité, ses recommandations et les informations pertinentes qu'il m'a fournies.

Mes remerciements vont également à **Mme. LAGDIM SOUSSI LALLA HIND** et **M. MOULAY HACHEM FADILI** professeurs chercheurs à l'ENCG d'Agadir, membres du jury pour leur précieux temps qu'ils consacrent à l'évaluation de mon travail.

Mes profonds remerciements et ma sincère gratitude à **M. ADIL CHAFIK**, Expert-comptable DPLE inscrit dans l'ordre des expert-comptable, qui m'a conféré cette occasion d'effectuer mon stage de fin d'études au sein de son cabinet d'audit et d'expertise comptable, Cabinet de Consultations Juridiques et Financières, ainsi que pour sa confiance qu'il nous a confié, à son encadrement et ses conseils.

Aussi, il m'est agréable de m'acquitter d'une dette de reconnaissance auprès de notre chef de missions, **M. HICHAM TOUIL**, expert-comptable, pour ses conseils précieux, son soutien et ses instructions durant toute la durée du stage.

Mes remerciements vont également à tous les collaborateurs du cabinet CCJF pour leur meilleur accueil, leur accompagnement et leurs conseils pour mieux réussir les missions qui m'ont été délégué.

Je tiens aussi à remercier tout le staff professoral et administratif de l'Ecole Nationale de Commerce et de Gestion d'Agadir pour les efforts qu'il fournit pour assurer et améliorer la mission de notre formation.

Avant-propos

En complément de la formation dispensée tout au long de notre cursus d'étude à l'ENCG d'Agadir créée depuis 1994, nous sommes amenés à passer des stages professionnels et un stage de fin d'études au sein des entreprises pour adjoindre cette expérience professionnelle aux acquis théoriques de notre formation universitaire.

Intéressé par une carrière d'Audit et d'expertise comptable, j'ai choisi d'effectuer mon stage de fin d'études au sein du **Cabinet de Consultations Juridiques et Financières**, afin de profiter de l'expérience d'un staff expérimenté, dynamique, compétent, unanimement reconnu par sa notoriété dans son domaine.

Durant la période de stage, j'ai occupé deux postes principaux. Le premier en tant qu'auditeur junior où j'étais chargé de la réalisation de nombreuses missions d'audit légal notamment du commissariat aux comptes, au profit de sociétés dans différents secteurs d'activités. Le deuxième en tant que consultant junior où j'ai participé à la réalisation des missions d'évaluation d'une entreprise, l'élaboration d'un traité de fusion et des business plans.

Quoiqu'elle soit ardue, la période de stage reste une expérience très enrichissante pour valoriser mes aspirations professionnelles.

Sommaire

REMERCIEMENT

AVANT-PROPOS

SOMMAIRE

LISTE DES ABRÉVIATIONS

INTRODUCTION GÉNÉRALE

PARTIE I : CADRE CONCEPTUEL DE L'AUDIT DE STOCKS DE BIENS IMMOBILIERS

Introduction

Chapitre 1 : Généralités sur le secteur immobilier au Maroc

Section 1 : Présentation du secteur immobilier

Section 2 : Les spécificités du secteur immobilier

Chapitre 2 : Audit : Définitions et démarche générale

Section 1 : Définitions et types d'audit

Section 2 : La démarche générale d'audit

Chapitre 3 : Particularités d'audit des stocks de biens immobiliers

Section 1 : Présentation des biens immobiliers

Section 2 : Audit des stocks de biens immobiliers

Conclusion

PARTIE II : LA MISE EN PLACE DE LA DÉMARCHE D'AUDIT DES STOCKS DE BIENS IMMOBILIERS : CAS DE L'ENTREPRISE

ANONYME IMMOB

Introduction

Chapitre 1 : Prise de connaissance et orientation générale de la mission

Section 1 : Présentation du cabinet CCJF

Section 2 : Le cadre général et méthodologie de travail

Chapitre 2 : Application de la démarche proposée d'audit des stocks des biens immobiliers

Section 1 : Prise de connaissance de l'entreprise ANONYME IMMOB

Section 2 : La démarche proposée pour l'évaluation interne

Section 3 : La démarche proposée pour l'examen des comptes

Chapitre 3 : Synthèse et Recommandations

Section 1 : Synthèse d'audit

Section 2 : Recommandations à la société ANONYME IMMOB

Section 3 : Recommandations au cabinet CCJF

Conclusion

CONCLUSION GÉNÉRALE

BIBLIOGRAPHIE ET WEBGRAPHIE

LISTE DES TABLEAUX

LISTE DES FIGURES

ANNEXES

TABLE DES MATIÈRES

Liste des abréviations

Acronyme	Signification
ANCFCC	Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie
BTP	Bâtiments et travaux publics
CCJF	Cabinet de Consultations Juridiques et Financières
CGI	Code général des Impôts
CGNC	Code Général de Normalisation Comptable
ETIC	Etats et Tableaux des Informations Complémentaires
HT	Hors taxe
IS	L'impôt sur les sociétés
ISA	Normes internationales d'audit
PCSI	Plan Comptable du Secteur Immobilier
PV	Procès-Verbal
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
VRD	Travaux de Voiries et réseaux divers

Introduction Générale

L

l'activité de promotion immobilière est au cœur de l'activité économique du Royaume et au centre de ses préoccupations politiques. Elle occupe de ce fait un rang important au sein de la politique économique et sociale nationale.

En fait, ce secteur avait connu un déficit en matière de logement estimé à près de 700.000 unités, et d'un sous équipement de 540.000 ménages au cours des années 90. Un déficit engendré par plusieurs facteurs à savoir : la faiblesse de l'offre foncière mobilisable, des normes d'urbanisme et de construction qui génèrent des coûts élevés, la faible implication du système bancaire dans le financement du logement et l'impact de la charge fiscale supportée par le secteur.

Depuis les années 90, ce déficit en logement et les différentes problématiques liées au secteur immobilier se sont instaurées comme priorités des gouvernements politiques et comme premier axe au niveau des politiques Etatiques. En effet, de nombreuses incitations fiscales et aides financières ont été mis en place pour stimuler et encourager la croissance de ce secteur d'activité.

Le secteur immobilier reste, à nos jours, l'un des piliers du tissu économique marocain qui participe, non seulement à l'attraction des IDE, mais également à la croissance et au développement économique, ainsi qu'à la création de postes d'emploi.

Les entreprises opérant dans le secteur immobilier exercent généralement deux activités principales : la promotion immobilière et les travaux de lotissement. Deux activités ayant une spécificité technique commune ; il s'agit du cycle de production relativement long puisqu'il s'étale, dans la plus part des cas, sur plus qu'un exercice comptable.

Une spécificité qui a pour conséquence, un traitement juridique et comptable particulier de ce genre d'activité. Le traitement comptable manifesté, au contraire des autres secteurs d'activités, par la mise en place d'un plan comptable spécifique à ce secteur et qui prévoit de nouvelles méthodes pour la tenue de la comptabilité de ce type d'entreprises.

Par conséquent, les sociétés immobilières sont obligées d'avoir un système de contrôle interne aussi solide et capable de réglementer tous les stades de production, stockage, déstockage et surtout le processus de comptabilisation qui a pour objectif de produire des états financiers qui reflètent l'image fidèle de la situation financière de l'entreprise.

La comptabilité des promoteurs immobiliers présente une particularité spéciale au niveau de l'évaluation des stocks qui représente la part la plus importante dans le patrimoine de la société. En fait, le PCSI a recommandé l'utilisation de la méthode de l'inventaire permanent au lieu de l'inventaire intermittent.

C'est dans ce sens-là que nous sommes bien conscients des particularités du secteur immobilier, de l'importance de la notion des stocks qui se situe au centre du processus de création de la richesse dans les entreprises immobilières et des problématiques auxquelles se confronte un auditeur qui essaye d'exprimer une opinion sur la réalité et la sincérité des informations financières que ces entreprises publient.

Le présent mémoire traitera, alors, dans le cadre des missions du CAC menées au sein du cabinet d'expertise comptable CCJF, l'audit de stocks des biens immobiliers en essayant de répondre à la problématique suivante :

'Tout en respectant les exigences d'une mission d'audit comptable et financier, et en tenant compte des spécificités du secteur immobilier, quelle est la démarche la plus adéquate et la plus adaptée à suivre dans l'examen des comptes de stocks de biens immobilier ?'

Dans le but de répondre à cette question, nous avons prévu deux grandes parties : une première qui sera consacrée au cadre conceptuel de la thématique, tout en décrivant les différentes spécificités juridiques, fiscales, et surtout comptables du secteur immobilier en général et des stocks de biens immobiliers en particuliers.

Alors qu'on mettra en place la démarche d'audit proposée dans le circuit de stocks immobiliers, en l'appliquant sur un cas d'entreprise de promotion immobilière, et ce dans le cadre d'une mission de CAC menée par le cabinet CCJF au sein de la société ANONYME IMMOB. Cette deuxième partie sera achevée par une synthèse d'audit qui prendra en comptes les différents points d'audit identifiés afin de formuler des recommandations pour améliorer l'image que reflètent les états financiers.

PARTIE I : CADRE CONCEPTUEL DE L'AUDIT DE STOCKS DE BIENS IMMOBILIERS

Introduction

Notre mémoire de fin d'étude porte sur les particularités du secteur immobilier et l'approche à mettre en place par l'auditeur, afin de porter un jugement sur la réalité des informations financière d'une entreprise de promotion immobilière.

Le choix de ce secteur d'activité n'était pas au hasard, mais suite à ses caractéristiques économiques, et le rôle marquant qu'il joue dans la croissance et le développement économique dans tous les pays du monde et particulièrement au Maroc.

D'autant que la part importante des comptes de stocks dans la valeur du patrimoine de l'entreprises, et leurs attrait particuliers sur le plan comptable, ainsi que leurs conséquences sur la complexité des missions d'audit menées dans ce secteur d'activité, nous estimons que ce cycle des stocks mérite d'être traité de façon détaillé.

L'auditeur comptable et financier peut jouer un rôle remarquable dans l'évolution et la croissance des promoteurs immobiliers tout en assurant l'amélioration continue des systèmes internes à l'entreprise à travers les conclusions qu'il tirera de ses missions d'audit.

En effet, avant d'essayer de répondre à notre problématique citée précédemment, nous essayerons, à travers cette première partie, de cadrer théoriquement notre thématique, en présentant de façon synthétique, les travaux de recherches déjà menés dans ce cadre. Ainsi, le premier chapitre aura pour objectif d'identifier les caractéristiques macroéconomiques du secteur immobilier au Maroc et de décrire les spécificités techniques, juridiques, fiscales et comptables qui caractérisent ce secteur.

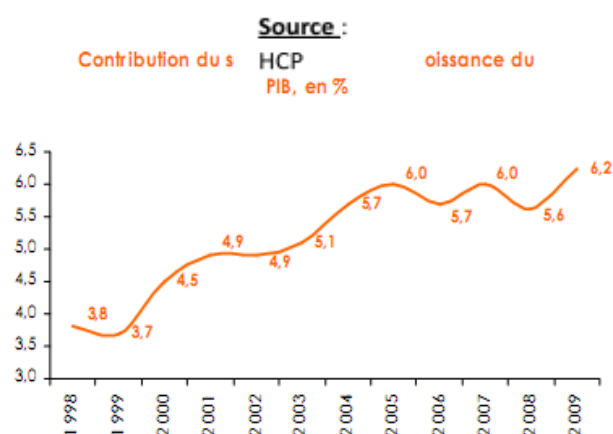
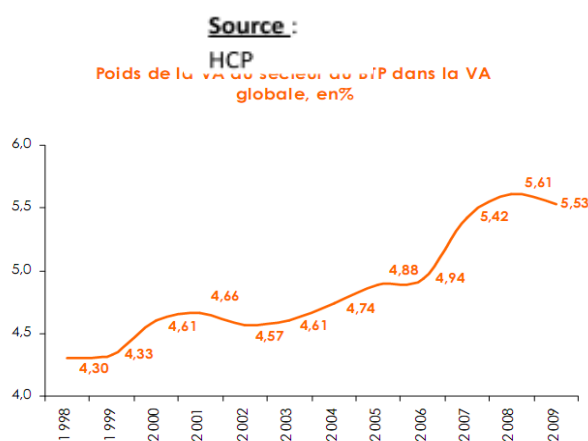
Le deuxième chapitre définira l'audit de façon générale, et l'audit comptable et financier de façon particulière ainsi que ses types et sa démarche générale. Alors que le troisième chapitre, sera consacré à l'audit des stocks de biens immobiliers et les différents travaux y sont liés.

Chapitre 1 : Généralités sur le secteur immobilier au Maroc

Section 1 : Présentation du secteur immobilier

Le secteur immobilier est l'un des secteurs d'activités les plus actifs au Maroc jouant un rôle inappréciable dans le dynamisme de la vie économique marocaine et contribuant considérablement à la croissance du PIB¹ national. En effet, Il est l'un des moteurs économiques participant à l'évolution et au développement d'autres secteurs tel que la cimenterie et le crédit immobilier. Il est ainsi un des secteurs les plus attractifs en matière d'investissements et des plus créateurs d'emploi.

Figure1 : En matière de sa contribution à la croissance du PIB, la valeur ajoutée du secteur a connu une énorme croissance au cours de la dernière décennie. Selon le HCP², elle a grimpé de 0.87% en 1999 pour atteindre 3.36% en 2009, avec une progression annuelle moyenne de 6.7% sur cette période, avec un pic de 11.66% enregistré en 2007. Une progression ayant pour résultat, l'amélioration de la contribution du secteur à la croissance du PIB passant de 3.8% en 1998 à 6.2% en 2009.

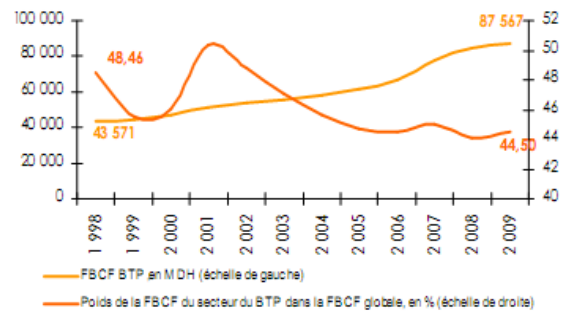


¹ Produit Intérieur brut : c'est l'agrégat économique qui mesure la production des agents économiques nationaux et donc de la croissance économique dans un pays.

² Haut-Commissariat au plan : c'est un organe national de la planification économique. Il se charge de la production, de l'analyse et de la diffusion des statistiques officielles au Maroc.

Quant aux investissements, le secteur immobilier demeure au sommet des secteurs tout en contribuant pour la moitié de la FBCF³, et ceux depuis 2001. Il a drainé un volume d'investissements de près de 121 milliards de DH en 2010 lui permettant de progresser sa contribution à la FBCF à 51.6% de la FBCF globale alors qu'elle n'était que de 44.50% une année avant. Cette contribution est corroborée par la structure des IDE⁴ reçus depuis 2001. En effet, sur les 227,2 milliards de dirhams d'investissements étrangers reçus par le Maroc entre 2001 et 2009, les secteurs «bâtiment» et «travaux publics » ont canalisé 17,2%, soit plus de 39,1 milliards de dirhams.

Figure3 : FBCF du secteur du BTP : son poids dans la FBCF globale

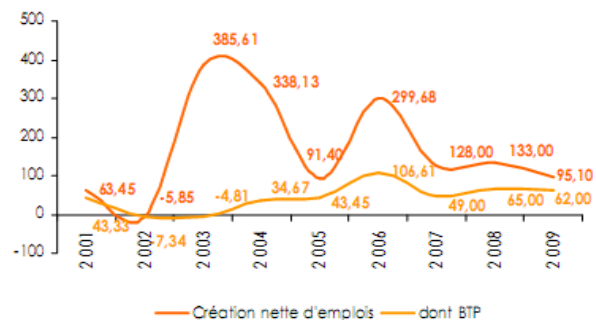


Source : HCP

Concernant la création de l'emploi, La part du secteur du BTP dans la création nette d'emplois globale n'a cessé de s'améliorer depuis 2004. Elle est passée de 10,25% en 2004 à 65,19% en 2009, avec une moyenne de près de 40,1% sur l'ensemble de la période. En 2010, le secteur du bâtiment et travaux publics

Figure4 :

Création nette d'emploi, en milliers



Source : HCP

employait près de 1,03 million de personnes. Ce chiffre a atteint, en 2011, 1,06 million, soit 9,18% de la population active occupée âgée de 15 ans et plus. L'année 2011 a connu la création de 30 000 nouveaux postes d'emploi dans le secteur du BTP, avec 16 000 postes créés en milieu urbain et 14 000 postes en milieu rural. Le volume d'emploi du secteur a ainsi augmenté de 2,9%. Les services et les BTP sont à l'origine de la totalité des emplois créés en 2011.

L'offre du secteur, à son égard, n'a cessé de progresser. En effet, et d'après le HCP, le taux annuel moyen d'accroissement du nombre de logements construits est de 3.66% sur la

³ La formation brute du capital fixe : est l'agrégat qui mesure, en comptabilité nationale, l'investissement en capital fixe des différents agents économiques résidents dans un Etat.

⁴ Investissements directs étrangers : correspondent aux mouvements de fonds et sommes utilisés pour des fins de créer, développer ou maintenir une filiale à l'étranger

période allant de 1980 et 2008, et passant d'un nombre de 38.7 milles habitats à 105.7 milles, malgré que cette progression est concentrée sur les logements de types 'maisons marocaines' et 'appartements'. Ces deux types de logements sont les plus construits, par rapports aux autres types de logements (villas ...etc.), représentant eux seuls 96% de l'ensemble des logements construits en 2008.

Le dynamisme du secteur immobilier n'est pas bénéfique seulement à ses acteurs, mais d'autres secteurs en tirent profit. Les banques, par exemple, ont connu un accroissement de leur portefeuille sur les crédits immobiliers octroyés aux acquéreurs. Ce segment a été multiplié par 8 en l'espace de 10 ans, créant ainsi une concurrence acharnée entre les différentes banques de la place.

Quant à la cimenterie, le secteur immobilier marocain est son premier client et constitue son premier moteur qui conditionne sa croissance et son développement.

Malgré sa participation remarquable à la croissance économique du Maroc, par la création d'emploi et la génération d'une forte valeur ajoutée, et malgré les efforts Etatiques déployés pour le faire évoluer, le secteur immobilier demeure anarchique et peu développé. En effet, le déficit marocain en logement est estimé à 1 millions unités en 2008 (Bank Al Maghrib, 2008), 840 000 en 2012 et le ministre de l'habitat vise de le diviser par deux pour atteindre 400 000 logements en 2016.

Les politiques gouvernementales se sont portées sur la défiscalisation de grands projets immobiliers comme étant des incitations fiscales, l'affectation de plusieurs fonds à l'habitat insalubre et la création de nouvelles villes visant à éradiquer les bidonvilles. Des efforts encourageants mais insuffisants pour résorber le déficit actuel surtout avec une demande qui se développe plus proportionnellement que le rythme actuel de production de logements.

En conclusion, le secteur immobilier est, certes, un des fondements de l'économie marocaine qui participe considérablement à sa croissance, mais il souffre encore d'une multitude de problématiques, et se trouve face à plusieurs obstacles qui freinent son développement, à savoir la multitude de taxes et impôts, des promoteurs non structurés et

non rationnels, la pratique du noir, la lourdeur des procédures administratives et la gestion inefficace du foncier.

C'est ainsi que le besoin de nouveaux codes de l'urbanisme, qui permettront de mieux gérer ces contraintes et de tirer profit des perspectives qu'offre la promotion immobilière, est accru et devient inévitable.

Section 2 : Les spécificités du secteur immobilier

Le secteur immobilier se caractérise par des particularités qui le font distinguer des autres secteurs d'activités et ceux sur divers aspects : technique, juridique, comptable et fiscal.

2.1. Les spécificités techniques

Le secteur immobilier présente la particularité que la durée de production d'un bien immobilier est souvent supérieure à une année. C'est pourquoi, la plus part des marchés sont considérés comme des contrats à long terme. Cette particularité technique fait appel à une spécificité comptable relative au mode de comptabilisation du résultat.

A ce point, il est primordial de distinguer entre deux types d'entreprises immobilières :

Les promoteurs fonciers qui acquiert de vastes terrains et les subdivise par le biais du lotissement, puis les améliore en y installant les infrastructures nécessaires à la construction : rue, aqueduc, égout, etc. puis revend ensuite les parcelles de terrain viabilisées et prêtes à construire en vue d'un profit immédiat plutôt qu'à long terme.

Les promoteurs immobiliers qui acquiert des terrains vagues, des terrains améliorés (ou desservis ou viabilisés) ou toute autre propriété construite qui nécessite un redéveloppement et il y construit un ou des immeubles dans le but de les vendre (en bloc ou en parties divisées) ou les louer à bail.

Ainsi, il faut noter que le cycle de production du bien immobilier diffère également entre deux catégories d'entreprises ou de promoteurs immobiliers : une première catégorie qui sous-traite la tâche de production et de construction des bâtiments à d'autres entreprises spécialisées (maitre d'œuvre) ; dans ce cas un seul problème surgit c'est lorsqu'il existe

plusieurs maitres d'œuvre qui consomment de l'eau, d'électricité et autres charges supportées par le maitre d'ouvrage (le promoteur immobilier). Et une deuxième catégorie qui dispose de ses propres moyens lui permettant de se charger elle-même des travaux de construction.

2.2. Les spécificités juridiques

Sur le plan juridique, l'activité de la promotion immobilière est régie par une panoplie de lois et de textes juridiques, sauf que celle-ci n'est pas réglementée en tant que profession mais elle reste une des activités encadrées par un dispositif juridique qu'on peut qualifier de complet.

En effets, les premiers textes de lois se sont mis en place depuis l'occupation française, et renforcés après par d'autres lois pour répondre aux besoins des acteurs du secteur et aussi pour conquérir et suivre les mutations qu'a connu le secteur immobilier.

Les lois les plus marquantes du secteur sont :

2.2.1. La législation foncière

La législation marocaine est caractérisée par la coexistence d'un Droit Traditionnel régi par les principes du Droit Musulman et des coutumes locales et un Droit d'Immatriculation Foncière ou Droit Moderne introduit au Maroc depuis le début du siècle dernier.

Le régime de l'immatriculation foncière a été institué par le dahir du 9 Ramadan 1331 (12 août 1913) complété et modifié par divers autres textes. Ce dahir a pour but de définir et garantir le droit de propriété, les limites des immeubles ainsi que les servitudes qui s'y rapportent.

Ce dahir définit la propriété comme étant l'inscription sur des registres spéciaux dits «Livres fonciers » de chaque immeuble nettement délimité sur le terrain, sous un nom et un numéro d'ordre unique avec les déterminations topographiques et juridiques propres, et précisant de manière exacte et définitive les droits de son propriétaire et des autres ayants droits.

Le titre de propriété ou le titre foncier ainsi constitué est considéré comme un état civil du bien immobilier. Il permet de s'informer juridiquement sur l'origine de la propriété, son

histoire et sa situation juridique exacte. Il regroupe ainsi les droits réels et les charges foncières grevant l'immeuble.

Le dahir relatif au régime foncier fait appel à plusieurs notions ou fonctions dont :

- 1.1. La conservation foncière ;
- 1.2. Le cadastre ;
- 1.3. Le notaire ;
- 1.4. Le bornage ;
- 1.5. La réquisition

Et que nous définirons en *annexe 1 : "Glossaire de l'Immobilier"*.

2.2.2. La loi de l'urbanisme

Si la législation foncière tente de protéger les droits des détenteurs de titres et par ricochet les promoteurs immobiliers, la législation de l'urbanisme se présente plutôt comme un handicap pour eux, puisque son objet est de protéger les citoyens, futurs clients de ces promoteurs.

Le Code de l'Urbanisme est un dispositif technique et légal qui vise à harmoniser les villes marocaines, de veiller à leur aménagement et à offrir un cadre de vie de qualité pour l'ensemble des citoyens.

Il s'applique aux zones urbaines, et définit les documents légaux qui régissent les règles de l'urbanisme :

- **Schéma directeur d'aménagement urbain**

C'est un document qui planifie pour une durée de 25 années au maximum, l'organisation générale du développement urbain d'un territoire déterminé et qui peut concerner un ou plusieurs canaux.

Ce schéma a pour objet notamment de fixer les options d'aménagement et de fixer la destination socio-économique d'une zone : zone d'installation, zone d'habitation, zone agricole et zone industrielle.

- **Plan de zonage**

Il a pour objet de permettre à l'administration et aux collectivités locales de prendre les mesures conservatoires nécessaires à la préparation du plan d'aménagement et à préserver les orientations du schéma directeur d'aménagement urbain. Il définit notamment, les zones d'interdiction de construction, localise les emplacements réservés aux équipements principaux et sociaux tels que les voies publiques, les dispensaires, les espaces verts...

- **Le plan d'aménagement**

Il définit les règles d'utilisation du sol, les servitudes et autres obligations en vue de la réalisation d'un aménagement ordonné et cohérent ainsi que les règles de construction applicables au territoire concerné.

- **Les arrêtés d'alignement et arrêtés d'alignement emportant cessibilité**

Ils ont pour objet de déterminer les voies communales, les places et les parkings communs, la modification de leur tracé ou de leur largeur, ainsi que leur suppression totale ou partielle. Ils sont assortis d'un plan indiquant ladite voirie. Ces arrêtés peuvent emporter cessibilité pour la réalisation des opérations fixées.

2.2.3. Dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats : D.O.C

2.2.4. Loi n°44-00 du 3 octobre 2002 relative à la vente en état futur d'achèvement

2.2.5. Notes Circulaires relatives au secteur des bâtiments et travaux publics

2.3. Les spécificités comptables

Vu ses particularités techniques, le secteur immobilier, au contraire des autres secteurs d'activités, a son propre plan comptable qui permet aux entreprises immobilières de mieux présenter les états de synthèses de façon à ce qu'elles reflètent l'image fidèle de leurs patrimoines. Et voilà en ce qui suit les principaux apports du PCSI :

- Un plan des comptes adaptés : notamment au niveau des comptes de stocks, clients, avances clients et des comptes de TVA ;

- Des états comptables supplémentaires au niveau de l'ETIC pour détailler davantage les stocks et les avances clients attributaires (états C6 et C7); Ainsi nous avons prévus un modèle des deux états en **annexe** ;
- Un système de comptabilisation basé sur le principe de l'inventaire permanent comptable : les charges directes sont ainsi directement imputées aux comptes de stocks au fur et à mesure de leur engagement alors que les charges indirectes sont imputées en fin d'exercice;
- Principe d'évaluation du stock plus étendu que le CGNC tenant compte de la nature de l'activité.

2.3.1. Plan de comptes adapté

Le plan comptable du secteur immobilier détaille certains postes utilisés par les promoteurs immobiliers. Il s'agit des comptes de stocks, qui sont détaillés ainsi comme suit :

- Le stock de marchandises a été remplacé par le stock de réserve foncière : terrain ;
- Le stock de matières et fournitures a été détaillé pour tenir compte des spécificités de l'activité : stock ciment, acier, sable, gravette...
- Le stock de produits en cours a été subdivisé en biens en cours, lotissements, constructions promotionnelles, commerces et bureaux, constructions économiques et sociales en cours ;
- Le stock de produits finis comprend les lotissements achevés, constructions promotionnelles achevées, commerces et bureaux achevés et constructions économiques et sociales achevés.

Le PCSI a proposé des comptes divisionnaires pour détailler les avances clients par opération. Par ailleurs, et puisque les promoteurs perçoivent généralement des avances assujetties à la TVA non encore facturées, le plan comptable a proposé des comptes pour la constatation de la TVA à régulariser sur les acomptes reçus.

2.3.2. Etats comptables spécifiques

La liasse comptable des entreprises de promotion immobilière comprend outre les états prévus par le plan comptable des entreprises, 2 états supplémentaires :

- Etat C6 : Détail des stocks par programme ;
- Etat C7 : Détail des avances clients ;

2.3.3. Système de comptabilisation différent

Le système de comptabilisation du secteur immobilier est basé sur le système d'inventaire permanent comptable. Ainsi, toutes les charges engagées sont comptabilisées directement aux comptes de stocks au lieu des comptes de charges.

A la fin de l'exercice, le promoteur immobilier constate les charges engagées au cours de l'exercice par contre partie des comptes de variation de stock.

Ce système est l'inverse du système de comptabilisation des entreprises dont l'activité est dite normale.

Par ailleurs, les frais généraux et les charges d'intérêts sont constatés en charges et activés en stocks par le biais des comptes de transfert de charges.

2.3.4. Principe d'évaluation plus étendu

Le plan comptable du secteur immobilier a permis la constatation des composantes du coût qui sont généralement non acceptées au niveau du plan comptable des entreprises.

Il s'agit tout d'abord des charges commerciales telles que :

- Fléchage et signalisation d'un chantier ;
- Achat de maquette;
- Aménagement de bureaux de vente provisoires ou d'appartement témoin ;
- Plaquettes commerciales ;
- Publicité de lancement de programme.

Il en est de même des honoraires et frais hors fonctionnement qui sont normalement exclus du coût de stock pour les entreprises industrielles et commerciales. Ce n'est pas le cas pour les entreprises de promotion immobilière qui incluent les frais suivants s'ils sont rattachés à des programmes en cours de réalisation au niveau du coût des stocks :

- Assurances du programme ;
- Honoraires des architectes ;

- Honoraires des avocats ;
- Honoraires des notaires ;
- Frais de courtage ;
- Frais d'expertise ;
- Frais juridiques ;
- Frais d'appels d'offre.

2.4. Les spécificités fiscales

Fiscalement, les promoteurs immobiliers sont assujettis à un ensemble de taxes et impôts sur leurs opérations immobilières.

2.4.1. L'impôt sur les sociétés

En matière de l'IS, les sociétés de promotion immobilière sont imposables comme toute autre société d'après l'article 2 du CGI à l'exception de de celles dont le capital est divisé en parts sociales ou actions nominatives :

- Lorsque leur actif est constitué soit d'une unité de logement occupée en totalité ou en majeure partie par les membres de la société ou certains d'entre eux, soit d'un terrain destiné à cette fin ;
- Lorsqu'elles ont pour seul objet l'acquisition ou la construction, en leur nom, d'immeubles collectifs ou d'ensembles immobiliers, en vue d'accorder statutairement à chacun de leurs membres, nommément désigné, la libre disposition de la fraction d'immeuble ou d'ensemble immobilier correspondant à ses droits sociaux. Chaque fraction est constituée d'une ou plusieurs unités à usage professionnel ou d'habitation susceptibles d'une utilisation distincte.

Le taux de l'IS appliqué aux sociétés opérant dans le secteur immobilier est le taux normal de 30%. Or, afin d'inciter les investissements dans ce secteurs et de promouvoir la construction des logements, l'Etat a prévu des exonérations fiscale en matière de l'IS sur les opérations de construction des logements sociaux, et ceux depuis 2010 et allant jusqu'au 2020. En revanche, pour bénéficier de cette exonération certaines conditions doivent être respectées à savoir :

- La superficie, par unité de logement, doit être comprise entre 50 et 100 mètres carrés ;
- Le prix de vente ne doit pas excéder deux cent cinquante mille 250.000,00 dirhams, hors TVA.
- Le promoteur doit signer des conventions avec l'Etat, s'engageant de construire au moins 500 logements sociaux dans un délai maximum de cinq (5) ans à compter de la date de la délivrance de la première autorisation de construire.

En outre, le Ministère de l'Habitat a décidé de mettre en place un nouveau programme intitulé : le programme social à faible valeur immobilière totale. Il concerne les logements dont la valeur n'excède pas 140.000 MAD pour une superficie allant de 50 à 60 m².

Ce programme bénéficie de l'exonération totale en matière d'impôt sur le bénéfice, sous les conditions suivantes :

- Conclusion d'une convention avec l'Etat assorti d'un cahier de charges ;
- Réalisation d'un programme de construction d'au moins 500 logements en milieu urbain et/ou 100 logements en milieu rural ;
- Attribution des logements à titre d'habitation principale pour la tranche de population dont le revenu mensuel n'excède pas 1,5 le SMIG⁵;
- Tenue d'une comptabilité séparée pour chaque programme ;
- Présentation avec chaque déclaration annuelle d'un exemplaire du cahier des charges et un état des logements sociaux réalisés et du chiffre d'affaires correspondant pour chaque programme ;

2.4.2. La taxe sur la valeur ajoutée

Les travaux immobiliers, les opérations de lotissement et de promotion immobilière font partie des opérations obligatoirement imposables à la TVA d'après l'article 89 du CGI. Quant au taux appliqué à ces opérations est le taux normal de 20%. Cependant, au regard de la loi, il faut distinguer entre deux types d'opérations : la vente de terrain et la vente de construction proprement dite.

⁵ Salaire Minimum Interprofessionnel garanti

La vente de terrain est située hors champs d'application de la TVA, alors que la vente des constructions est imposable au taux de 20%.

En conséquence, la base imposable de la TVA correspond à la différence entre le prix de cession global de la construction diminué des frais d'acquisition et le coût d'acquisition du terrain.

A préciser que, pour garantir les droits des contribuables, le coût d'acquisition doit être actualisé, en appliquant des coefficients publiés par l'administration fiscale, avant qu'il soit retranché du prix de cession.

Voici en ce qui suit un exemple d'application :

Soit le prix d'acquisition du terrain : 600 000,00

Les frais d'acquisition : 50 000,00

Le prix d'acquisition : 650 000,00

Le coefficient d'actualisation qui correspond à l'année d'acquisition : 1.148

Prix du terrain actualisé : $650\,000 \times 1.148 = 746\,200,00$

Prix de cession de la construction : 2 500 000,00

Calcul de la base d'application de la T.V.A. : $2\,500\,000 - 746\,200 = 1\,753\,800,00$

T.V.A. facturée : $1\,753\,800 / (1+20\%) \times 20\% = 292\,300,00 \text{ MAD}$

Ainsi, d'après le CGI les opérations portant sur les logements sociaux et les logements à faible valeur immobilière sont exonérées de la TVA avec droit à déduction. Un crédit de TVA sera donc rembourser aux contribuables dans les conditions définies par voies réglementaire.

Or, cette exonération est bien soumise à des conditions précitées par le CGI 2013 à savoir : la superficie du logement et son prix de cession ne doivent pas dépasser consécutivement 80 m² et 250.000 MAD (HT).

Le secteur immobilier fait bien l'exception sur plus d'aspects. En fait, l'exonération de la TVA dont bénéficie les logements sociaux ne porte pas sur l'opération à proprement dite mais c'est une exonération dont bénéficiera l'acquéreur sous les deux conditions suivantes :

- L'acquisition du logement doit être effectuée auprès des promoteurs ayant conclu une convention avec l'Etat ;
- Le compromis de vente et le contrat de vente définitif doivent être passés par devant notaire. C'est ce dernier qui recevra le montant de la TVA auprès du receveur de l'administration fiscale et qu'il va transmettre par la suite au promoteur immobilier.
- Le contrat de vente définitif doit indiquer le prix de vente, le montant de la TVA et l'engagement de l'acquéreur à affecter le logement social à son habitation principale pendant une durée de quatre (4) années à compter de la date de conclusion du contrat d'acquisition définitif⁶.
- L'acquéreur doit délivrer au promoteur immobilier une attestation délivrée par l'Administration Fiscale attestant qu'il n'est pas assujetti à l'impôt sur les revenus fonciers, la taxe d'habitation et la taxe de services communaux.

2.4.3. Les droits d'enregistrement

Toutes les opérations portant sur les biens immobiliers sont assujetties à des droits d'enregistrement proportionnels. En effet, les actes portant sur des constructions sont assujettis au taux de 3%, alors que les opérations portant sur des terrains sont assujetties à un taux de 6%.

Au regard des droits d'enregistrement, deux opérations restent exonérées pour les promoteurs immobiliers :

- La réalisation d'opérations de construction de logements sociaux ;
- Et la réalisation des logements à faible valeur immobilière totale.

□ La conservation foncière :

⁶ Paragraphe 1 de l'article 93 du CGI

En plus des droits d'enregistrement, les transactions immobilières étant dans l'obligation de les porter au Registre de la Conservation Foncière sont soumises à un droit d'immatriculation fixé au taux de 1%. Ce qui augmente le coût des travaux immobiliers.

Ainsi, au moment de l'acquisition le promoteur immobilier engage un droit de 1%. Après achèvement de la construction ou du lotissement la mise en conformité avec l'état des lieux supporte un droit de 0,5% du coût des travaux supportés.

2.4.4. Autres taxes de collectivités locales

A parts des impôts de l'Etat cités ci-dessus, le secteur immobilier est bien assujetti à d'autres taxes imposées par la fiscalité locale. Il s'agit de :

- La taxe professionnelle : qui s'applique sur la valeur locative des biens immeuble. Or, les promoteurs immobiliers bénéficient bel et bien des exonérations sous des conditions fixées par le CGI.
- La taxe sur les terrains urbains non bâtis : elle s'applique au propriétaire ou au possesseur (personne qui dispose du bien sans en être propriétaire), d'un terrain urbain non bâti situé à l'intérieur du périmètre urbain, à l'exclusion des terrains nus affectés à une exploitation professionnelle ou agricole dans la limite de 5 fois la superficie exploitée.
- La taxe sur les opérations de construction : qui s'applique à toutes les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement de toute nature ainsi qu'aux opérations de restauration qui nécessite une autorisation de construire.
- La taxe sur les opérations de lotissement : s'applique à toutes les opérations de lotissement. Le taux appliqué varie entre 3 et 5% du coût total des travaux effectués.

Chapitre 2 : Audit : Définitions et démarche générale

Section 1 : Définitions et types d'audit

1.1. Définitions

Plusieurs définitions peuvent être reformulées pour le concept de l'audit tel que :

- L'audit est l'examen professionnel qui consiste en une expertise par un agent compétent et impartial aboutissant à un jugement sur les états financiers, le contrôle interne, l'organisation, la procédure, ou une opération quelconque d'une entité. (L'encyclopédie Wikipédia)

Il s'agit alors d'un ensemble de tests et de vérifications que réalise une personne habilitée appelé auditeur, et qui permet à ce dernier de reformuler une opinion sur la situation, la procédure ou l'opération auditée.

L'audit constitue un moyen d'amélioration continue pour la raison qu'il permet de détecter les points faibles et fautes dans la situation actuelle et propose des outils et techniques pour l'améliorer.

- L'audit est une activité indépendante et objective qui donne à une organisation une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations, lui apporte ses conseils pour les améliorer, et contribue à créer de la valeur ajoutée.

Il aide cette organisation à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus de management des risques, de contrôle, et de gouvernement d'entreprise, et en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité.

- C'est l'examen de la gestion et des conditions de fonctionnement d'une entreprise ou de l'un de ses services.

□ C'est un processus par lequel un auditeur est engagé pour vérifier les comptes et rapports annuels d'une entreprise et s'assurer qu'ils ont bien été établis selon les normes comptables, qu'il n'y a pas ni fraudes ni omissions pouvant altérer l'image fidèle de la réalité économique de l'entreprise.

Par extension, l'audit s'assure de la conformité de tout document, pratiques, systèmes informatiques ...etc. aux règles et procédures couramment utilisées.

□ L'audit est un processus systématique, indépendant et précisément documenté permettant de recueillir des informations objectives pour déterminer dans quelle mesure les éléments du système cible satisfont aux exigences des référentiels du domaine concerné. Il s'attache notamment à détecter les anomalies et les risques associés dans les organismes et secteurs d'activité qu'il examine. Auditer une entreprise, un service, consiste notamment à écouter les différents acteurs pour comprendre et faire évoluer le système en place.

1.2. Types d'audit

Il existe un nombre considérable de types d'audit qui diffèrent l'un de l'autre par rapport à l'objet contrôlé ou audité. Ainsi, nous pouvons citer :

1.2.1. L'audit interne

De manière générale, l'audit interne peut être défini comme étant un dispositif de la société, défini et mis en œuvre sous sa responsabilité. Il comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions adaptés aux caractéristiques propres de chaque société qui :

- contribue à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources ;
- doit lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Le contrôle interne ne se limite donc pas à un ensemble de procédures ni aux seuls processus comptables et financiers.

Il convient de mentionner que la définition du contrôle interne ne recouvre pas toutes les initiatives prises par les organes dirigeants ou le management comme par exemple la définition de la stratégie de la société, la détermination des objectifs, les décisions de gestion, le traitement des risques ou le suivi des performances.

1.2.2. L'audit comptable et financier

D'après le dictionnaire l'internaute, l'audit comptable et financier est une étude du patrimoine et des comptes financiers d'une entreprise afin de vérifier leur conformité et leur régularité.

L'audit comptable et financier est un examen des états financiers de l'entreprise, visant à vérifier leur sincérité, leur régularité, leur conformité et leur aptitude à refléter une image fidèle de l'entreprise.⁷

Il s'agit d'un audit des états financiers qui a pour objectif de permettre à l'auditeur d'exprimer une opinion selon laquelle les états de synthèse ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à un référentiel comptable identifié et qu'ils traduisent d'une manière régulière et sincère, la situation financière de la société, ainsi que le résultat de ses opérations et le flux de sa trésorerie.⁸

L'audit comptable et financier se focalise alors sur les états financiers et essaye de les examiner et les contrôler de façon à déduire une opinion sur leur aptitude à refléter une image fidèle de l'entreprise.

Dans ce cadre nous pouvons distinguer entre deux types d'audit : un légal et l'autre contractuel. Le premier est dit aux missions d'audit imposées par la loi sur les sociétés : il s'agit bien du commissariat aux comptes. Le deuxième, au contraire, n'a pas un caractère obligatoire mais se met en place de façon conventionnelle entre l'entreprise et l'auditeur qui peut être diligenté dans des contextes variés : fusions/acquisitions, restructuration...etc.

1.2.3. L'audit fiscal

Par référence à la définition de l'audit, l'audit fiscal peut être défini comme un examen critique de la situation fiscale d'une entreprise. Il permet de réaliser le diagnostic des obligations fiscales de la société, faire le point sur la stratégie fiscale, et de proposer des solutions de nature à rendre la gestion fiscale plus performante.

En effet, L'audit fiscal constitue pour les dirigeants de l'entreprise, un outil d'évaluation du risque fiscal et une manière de limiter ledit risque en menant des actions correctives.

⁷ D'après Wikipédia.

⁸ Section 000 du manuel des normes audit légal et contractuel

L'auditeur fiscal va s'assurer que l'entreprise respecte effectivement les obligations légales. Il opère ainsi un contrôle de régularité qui va permettre à l'entreprise de connaître non seulement ses erreurs, mais aussi et surtout le risque inhérent à ces erreurs.

Cet examen s'opère par référence à des critères : de régularité et d'efficacité. Par un contrôle de régularité, l'audit fiscal s'assure du respect des dispositions fiscales, auxquelles l'entreprise est soumise; par un contrôle d'efficacité, l'audit fiscal mesure l'aptitude de l'entreprise à mobiliser les ressources du droit fiscal (avantages fiscaux) dans le cadre de sa gestion, afin de concourir à la réalisation des objectifs de politique générale qu'elle s'est assignée.

1.2.4. Autres types d'audit

En fait, l'audit peut s'appliquer sur n'importe quelle opération, procédure ou situation visant à contrôler sa régularité par rapport à un référentiel applicable. Le type ou la dénomination de l'audit dépend alors de son objet. Ainsi, l'audit logistique s'intéresse et contrôle la régularité du processus logistique par rapport à un référentiel tel qu'ASLOG, EVALOG...etc. l'audit informatique évalue les risques inhérents à une application informatique ou au système d'information nécessaire au fonctionnement de cette application, et ainsi de suite.

Section 2 : La démarche générale d'audit

L'audit est tout un processus dont le déroulement se fait dans plusieurs phases. Or, les spécialistes du domaine énumèrent quatre grandes étapes à savoir :

2.1. L'acceptation de la mission et la prise de connaissance

Une fois que l'auditeur soit contacté par une entreprise pour lui réaliser une mission d'audit qu'elle soit légale ou contractuelle, il est tenue de prendre connaissance de l'entreprise même si d'une façon superficielle afin de se préparer à définir les termes et les conditions de la mission. Ces termes et conditions convenus entre l'entreprise et l'auditeur, doivent se matérialisés par une lettre de mission d'audit qui doit être signée entre les parties et doit contenir entre autres les éléments suivants :

- L'identité des parties ;

- La présentation globale de la mission ;
- La nature et l'étendue des interventions que l'auditeur entend mener conformément aux normes d'exercice professionnel ;
- La façon dont seront portées à la connaissance des organes dirigeants les conclusions issues de ses interventions ;
- Des clauses diverses : possibilité de réalisation du contrat, clauses de responsabilité, extension possible de la mission (notamment dans le cadre d'un audit contractuel), exercice du secret professionnel...

Une fois la mission est acceptée par l'auditeur et que la lettre de mission soit signée, l'auditeur se lance dans sa mission d'audit, en prenant connaissance de la société et de collecter toute information lui servant de bien conduire sa mission.

En effet, la prise de connaissance de l'entité par l'auditeur sera plus ou moins approfondie selon la mission qui lui est dévolue (audit, examen limité, opération contractuellement définie) et le niveau du risque estimé. Elle permettra, ainsi, à l'auditeur de mieux comprendre les événements pouvant avoir une incidence significative sur les comptes, et de tenir compte de ces éléments dans la planification de sa mission

C'est dans ce cadre que les normes d'audit, préconisent de préparer un dossier permanent de la société enregistrant l'ensemble des informations recueillies par l'auditeur sur l'entité auditée à savoir :

- Secteur d'activité : nature de l'activité, marché et conditions économiques générales, environnement réglementaire, Innovations technologiques concernant les produits...etc.
- Caractéristiques de l'entreprise : Typologie de la clientèle, taille de l'entreprise, Moyens de production...etc.
- L'entité : Direction générale, sa structure, partages de ses capitaux, fonction d'audit interne...etc.
- Résultats financier : facteurs affectant la situation financière et la rentabilité de l'entité, leurs tendances...etc.
- Communication financière : facteurs externes influençant la direction lors de l'établissement des comptes...etc.

Ensuite, et pour mieux connaître l'entité, l'auditeur peut faire appel à des techniques et outils de collecte de l'information tels que : les entretiens avec les responsables, la visite des locaux, observation physique et inspection, consultation des bases de données sectorielle ou des rapports des autres de l'ancien auditeur...etc.

2.2. La planification de la mission

Une fois les éléments nécessaires à la connaissance et à la compréhension de l'entité ont été collectés, l'auditeur identifie les risques significatifs et prépare un plan de mission.

Dans un premier temps l'auditeur procède au recensement des risques, tout en se basant sur les informations collectées. Il évalue par ailleurs la conception et la mise en œuvre des contrôles de l'entité lorsqu'il estime :

- qu'ils contribuent à prévenir le risque d'anomalies significatives dans les comptes, pris dans leur ensemble ou au niveau des assertions;
- que les seuls éléments collectés à partir des contrôles de substance ne lui permettront pas de réduire le risque d'audit à un niveau suffisamment faible pour obtenir l'assurance recherchée.

Puis, l'auditeur prépare un plan de mission synthétique formalisant l'orientation et la planification de la mission et définissant l'approche générale des travaux en fonction de la connaissance des activités de l'entité et des zones de risques identifiés et fixant les seuils de signification retenus.

2.3. L'évaluation du contrôle interne

Conformément à la norme **ISA 400 : évaluation du risque et contrôle interne**; Le système de contrôle interne est défini comme étant l'ensemble des politiques et procédures mises en œuvre par la direction d'une entité, en vue d'assurer dans la mesure du possible, la gestion rigoureuse et efficace de ses activités.

Cette étape est indispensable dans le processus d'audit comptable et financier. Elle permet d'apprécier l'organisation et le système d'information qui concourent à la production des comptes soumis à l'audit.

L'évaluation du contrôle interne se fait en suivant la démarche suivante :

- La prise de connaissance des procédures est réalisée au moyen: d'entretiens avec les principaux acteurs de ces procédures, de l'examen des manuels de procédures.
Elle doit être formalisée dans une description permettant d'identifier les acteurs de la procédure et leur rôle (services et/ou personnes concernées), les flux physiques, les flux d'informations, et les points de contrôle.
- Evaluation du contrôle interne : en identifiant les forces et les faiblesses dans l'organisation des procédures.
- Exploitation de l'évaluation du contrôle interne : il s'agit de tirer une conclusion de son appréciation du contrôle interne lui permettant de limiter ses efforts dans les points forts et d'intensifier ses contrôles là où il estime les points faibles.

2.4. La révision des comptes

Cette étape consiste à examiner les soldes comptables inscrits aux états de synthèse et de collecter les éléments probants suffisant pour pouvoir prononcer sur les assertions d'audit. Les travaux de révision comptable comportent généralement des tests de substance.

Les tests de substance sont les procédures d'audit mises en œuvre pour détecter les anomalies significatives au niveau des assertions. Ces procédures incluent:

- Des tests de détail correspondant au contrôle d'un élément individuel faisant partie d'une catégorie d'opérations, d'un solde de compte ou d'une information fournie dans l'annexe (ETIC).
- Des procédures analytiques qui consistent à apprécier des informations financières à partir de leur corrélation avec d'autres informations issues ou non des comptes, ou avec des données antérieures, postérieures ou prévisionnelles de l'entité ou d'entités similaires.

2.5. La finalisation de la mission

La dernière étape correspond aux travaux de fin de mission qui consiste en :

- La rédaction d'une revue analytique : il s'agit d'une synthèse générale détaillant les justificatifs des variations constatées dans les états de synthèse entre l'exercice actuel et l'exercice précédent.

- Le contrôle de l'ETIC ;
- Revue des événements postérieurs à la clôture ;
- Communication avec le gouvernement de l'entreprise ;
- Emission de l'opinion : en se basant sur tout ce qui précède, l'auditeur doit reformuler son opinion sur l'aptitude des états de synthèse à refléter l'image fidèle du patrimoine de l'entreprise. Cette opinion peut être une certification pure et simple, une certification avec réserve ou un refus de certifier.

Chapitre 3 : Particularités d'audit des stocks de biens immobiliers

Section 1 : Présentation des biens immobiliers

1.1. Classification des stocks de biens immobiliers

On peut distinguer entre les biens immobiliers les suivants :

1.1.1. Les terrains

Ils comprennent les terrains autres que ceux enregistrés en immobilisations. Il s'agit des terrains destinés à être vendus en l'état ou après les avoir lotis ou après y avoir édifié des constructions⁹.

1.1.2. Les stocks de lotissements et de lotissements

Ils comprennent généralement :

- Les lotissements en cours ;
- Les constructions en cours ;
- Les lotissements achevés ;
- Les constructions achevées.

1.2. Traitement comptable des stocks de biens immobiliers

Le PCSI prévoit un traitement comptable spécial pour les stocks immobiliers. Quant à leur évaluation, il préconise l'utilisation de la méthode de l'inventaire permanent compte

⁹ PCSI

tenue de la spécificité du cycle de production dans le secteur de l'immobilier généralement supérieur à un an.

Ainsi, les stocks sont présentés dans les états de synthèse à leurs coûts de revient grâce au principe de l'affectation des charges directes et indirectes au projet immobilier considéré. Les charges directes d'un projet déterminé sont imputées, au cours de l'exercice directement dans les comptes de stocks. Les charges indirectes (charges internes de gestion de l'entreprise, charges financières...) sont imputées aux stocks en fin d'exercice.

1.2.1. Les terrains

D'après le PCSI, et dans le cas général, les terrains sont évalués à leur coût global d'acquisition qui correspond au prix d'acquisition du terrain majoré des autres frais d'acquisition : frais de courtage, honoraires d'avocat et de notaire, taxes et frais d'enregistrement...etc.

Cependant, des cas particuliers peuvent surgir et leur valeur d'entrée se détermine autrement. En cas d'échange, par exemple, la valeur d'entrée du terrain acquis correspond à la valeur du bien la plus sûre. En cas d'acquisition du terrain à titre gratuit, sa valeur est estimée en fonction du marché et de l'utilité économique du bien pour l'entreprise, et ainsi de suite.

Pour les terrains acquis pour des fins de les viabiliser et d'en construire des bâtiments, leur coût sera transféré au compte d'un lotissement ou d'une construction en cours, une fois qu'un des événements ci-après surviendra :

- Approbation de la construction ou du lotissement par les autorités ou organes compétents ;
- Demande soumise aux autorités pour commencer les travaux ;
- Autorisation de construire délivrée par l'autorité compétente.

1.2.2. Stocks de lotissements en cours

Le PCSI précise que le coût de production d'un lotissement comprend :

- Le coût d'achat du terrain tel que défini dans le paragraphe précédent ;

- Le coût des études : confiées aux architectes, géomètres, métreurs, topographes, bureaux d'étude etc...;
- Les travaux de lotissement et de viabilisation : travaux d'assainissement, de voirie, d'électrification, d'adduction d'eau potable, de réseau téléphonique, d'aménagement des abords etc...;
- Les charges financières imputées dans les conditions mentionnées ci-dessous ;
- Les coûts internes de gestion.

1.2.3. Stocks de constructions en cours

Le stock des constructions en cours est évalué au coût complet à la date considéré. Ce coût comprend :

- Le coût de production du terrain loti tel que défini ci-dessus ;
- Le coût de revient des travaux de construction réalisés. Ce coût comprend :
 - Les coûts des études telles que celles réalisées par les bureaux d'études, les métreurs et les architectes ;
 - Les dépenses relatives aux travaux de construction tels que les gros œuvres, les travaux de plomberie, d'électricité, de peinture...etc.
 - Les charges financières imputées dans les conditions mentionnées ci-dessous ;
 - Les coûts internes de gestion constitués des frais de fonctionnement qui peuvent être rattachés à la production.

1.2.4. Stock de lotissement et construction achevés

Ce compte est mouvementé, une fois que le projet est achevé et il est en état d'être livré, en lui transférant le coût du projet tel qu'évalué ci-après. Ce transfert se manifeste par un **permis d'habiter** ou un **certificat de conformité**¹⁰.

Le coût de production des projets achevés est constitué par l'ensemble des coûts engagés majoré des provisions pour travaux restant à effectuer. Ces coûts comprennent notamment :

- le coût d'achat du terrain ;

¹⁰ Un document délivré par les autorités locales autorisant l'exploitation d'un bien immobilier une fois que ses travaux sont achevés

- le coût de revient des travaux ;
- les coûts associés à la structure des projets et aux installations communes y compris l'aménagement paysager et les installations récréatives ;
- les frais annexes : impôts et taxes, frais de publicité et de commercialisation.

1. Problématiques des stocks de biens immobiliers :

Le respect des principes comptable, fait de sorte que l'enregistrement comptable des stocks pose plus qu'une problématique à plusieurs niveaux :

1.3. La comptabilisation des contrats à long terme

Compte tenu du cycle de production des biens immobiliers, généralement supérieur à 1 an, les travaux immobiliers sont traités comme des contrats à long terme. Or, la normalisation comptable prévoit deux méthodes pour la comptabilisation des contrats à long terme, d'où les questions suivantes : quelle est la méthode la plus pertinente et optimale à opter ? A quel moment il convient de comptabiliser le résultat compte tenu au respect des principes comptables à savoir le principe de prudence, de permanence des méthodes et la spécialisation des exercices.

1.3.1. La méthode à l'achèvement des travaux

Cette méthode consiste à ne prendre en compte le chiffre d'affaires et le résultat qu'au terme de l'opération.

En cours d'opération, le stock de travaux en cours est constaté à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées (sauf certaines charges citées ci-dessus)

Dans cette méthode, les produits sont constatés seulement quand le contrat est terminé (ou présente un degré substantiel d'avancement, c'est-à-dire pratiquement lorsque des opérations d'importance mineure restent à réaliser). Les coûts s'accumulent dans les comptes pendant le déroulement du contrat, mais le profit n'est dégagé qu'au moment où le contrat est terminé.

Ainsi :

- Les charges sont neutralisées par la constatation des travaux stockés de même montant;

- Les charges qui ne font pas partie du coût de production sont annulées par le biais de « charges constatées d'avance » ;
- Les produits comptabilisés sont portés au compte « clients, avances et acomptes perçus ».

1.3.1.1. La méthode de comptabilisation d'un contrat bénéficiaire

La comptabilisation passe généralement par trois étapes :

□ Comptabilisation des charges et des avances relatifs aux contrats immobiliers :

- L'entreprise comptabilise les charges afférentes au contrat en question d'une manière habituelles.

6..... 3455	4411	Charges TVA le cas échéant Fournisseurs
----------------	------	---

- Comptabilisation des avances et acomptes au fur et à mesure de l'avancement du contrat :

5141	4421	Banque Clients- Avances et acomptes
------	------	--

□ Stockage des charges relatives au contrat immobilier

A la fin d'exercice comptable, l'entreprise doit procéder à la contrepassation des charges comptabilisées, seulement celles entrant dans le coût de production (voir le premier paragraphe), par le compte de stock concerné.

31..	713.	Stock Variation de stocks
------	------	------------------------------

□ le déstockage :

Dès que la vente soit effective, on procédera au déstockage, qui est l'opération par laquelle on procède à la sortie des stocks des produits finis. En effet, ce stade implique plusieurs

écritures selon les situations, le schéma d'écriture suivant donne l'ensemble des écritures possibles.

- Contrepassation de stock :

713.	31..	Variation de stocks stocks
------	------	-------------------------------

- Constatation du chiffre d'affaire :

3421	71... 4455	Clients Ventes Etat- TVA facturée
------	---------------	---

- Contrepassation des avances et acomptes reçus :

4421 5141	3421	Clients- Avances et acomptes Banque le cas échéant Clients
--------------	------	--

1.3.1.2. Comptabilisation d'une provision relative à un contrat d'immobilier déficitaire

Le CGNC stipule que « Toute perte future probable doit être provisionnée pour sa totalité, dès lors que l'accord des parties est définitif, même si l'exécution du contrat n'a pas commencé ».

La perte latente constatée en clôture d'exercice doit être comptabilisée en dépréciation de travaux en cours, le supplément de perte évaluable à la clôture de l'exercice doit être comptabilisé pour son intégralité en provisions pour risques.

L'exemple suivant donne l'explication de l'enregistrement comptable d'une provision sur un contrat d'immobilier déficitaire :

Les charges engagées respectivement en N s'élèvent à 80, en N+1 à 120 et le montant du contrat s'élève à 180, donc la perte globale est estimée à $(80 + 120) - 180 = 20$.

A ce niveau, il faut distinguer deux provision celle relative à la perte supporté en N et celle d'exercice N+1. Au terme d'exercice N (31/12/N), il convient de comptabiliser une

provision pour dépréciation de stocks à la hauteur de la perte supporté en N, calculée et comptabilisée ainsi:

$$\text{Compte 391. Provision pour dépréciation de stocks} = 20 \times \frac{80}{200} = 8.$$

$$\text{Compte 151./45.. Provision pour risques} = 20 \times \frac{120}{200} = 12.$$

La provision correspondante à la dépréciation des stocks est *déductibilité fiscalement*. Or, la provision pour risque n'est pas déductible fiscalement car elle est évaluée de manière forfaitaire.

1.3.2. La méthode à l'avancement

La méthode à l'avancement consiste à constater à la clôture d'exercice l'ensemble des produits et des charges de production liés à une opération.

Dans cette méthode, les produits sont constatés au fur et à mesure de l'avancement des travaux. A ces produits doivent être rattachées les charges supportées pour atteindre ce degré d'avancement, ce qui se traduit par la constatation d'un profit qui peut être affecté à la partie déjà réalisée des travaux.

1.3.2.1. La méthode de comptabilisation d'un contrat bénéficiaire

La comptabilisation selon la méthode à l'avancement passe par trois étapes :

□ Comptabilisation de charges et d'encaissements (avances et acomptes reçus)

- Dans ce stade, toutes les charges ayant concouru à l'exécution du contrat sont comptabilisées normalement.

6..... 3455	4411	Charges TVA le cas échéant Fournisseurs
----------------	------	---

- Comptabilisation des avances et acomptes au fur et à mesure de l'avancement du contrat :

5141	4421	Banque Clients- Avances et acomptes
------	------	--

□ Comptabilisation des produits à recevoir

A la clôture de l'exercice, l'estimation du chiffre d'affaires est enregistrée de la manière suivante

3427		Clients - factures à établir et créances sur travaux non encore facturables	
	7....		Ventes

:

L'estimation du chiffre d'affaire peut se faire en appliquant un pourcentage d'avancement aux produits prévus à terminaison qui est calculé ainsi :

Pourcentage est = coût des travaux exécutés à la clôture / coût total prévisionnel à terminaison

Cette écriture devrait être annulée au début de l'exercice suivant, puisque il est assimilé à une écriture de régularisation.

□ Constatation de chiffre d'affaire définitif :

Lors de la livraison au client, le chiffre d'affaire est constaté d'une manière définitive, la comptabilisation se fait d'une manière normale, c'est-à-dire, on constate la vente et on annule les avances et acomptes déjà passés avec, le cas échéant, une ventilation du compte de trésorerie.

- Constatation du chiffre d'affaire :

3421		Clients	
	71...		Ventes
	4455		Etat- TVA facturée

- Contrepassation des avances et acomptes reçus :

4421		Clients- Avances et acomptes	
5141		Banques le cas échéant	
	3421		Clients

1.3.2.2. Comptabilisation d'une provision relative à un contrat d'immobilier déficitaire

Les travaux en cours correspondant à une activité effective ne sont pas constatés. La totalité de la perte à terminaison doit être prise en compte dès la clôture du premier exercice :

- Par le biais de la comptabilisation du chiffre d'affaire partiel pour le montant ;
- Perte à terminaison x pourcentage d'avancement des travaux
- Par le biais d'une « provision pour perte sur contrats » pour le reliquat.

Il est procédé aux ajustements nécessaires à la clôture de chaque exercice.

Si le résultat à terminaison ne peut pas être calculé de façon fiable, on ne dote pas de provision et le chiffre d'affaire partiel correspond aux charges engagées.

□ Provision pour dépréciation des stocks :

Par référence au principe de prudence, des provisions sur dépréciation des stocks doivent être enregistrées une fois qu'il est constaté que le prix de cession, minoré des frais de vente, est inférieur coût des stocks. Sauf qu'il est difficile quelque fois d'estimer le prix de cession surtout en cas d'absence d'un contrat de vente ou d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Ainsi, en cas d'existence de plusieurs projets qui consomment des charges en commun, il est nécessaire que l'entreprise dispose d'une comptabilité analytique lui permettant de partager les charges indirectes entre les différents projets et donc de dégager le coût des stocks qui feront l'objet d'une provision.

□ Incorporation des charges financières au coût de production des opérations immobilières :

Le CGNC prévoit la possibilité, pour les entreprises dont le cycle normal de production est supérieur à douze mois, d'inclure dans le coût de production les charges financières courues pendant la période de production et relatives à des dettes contractées pour le financement spécifique desdites productions.

Cependant pour qu'ils soient incorporés au coût de production, les frais financiers doivent être issus des emprunts spécialement contractés pour la réalisation d'un projet immobilier : lotissement et/ou construction et pour une durée allant de la délivrance de l'autorisation de construire jusqu'à l'achèvement du projet.

□ Incorporation des charges commerciales et de publicité :

Dans ce cadre il convient de distinguer entre deux types de frais de publicité : ceux qui constituent un élément du coût de projet tel que : fléchage et signalisation d'un chantier, achat de maquette, aménagement de bureaux de vente provisoires ou d'appartements témoins, plaquettes commerciales, publicité de lancement de programme...etc. et ceux traités comme des charges d'exercice et ne peuvent être stockés, tel que les frais de publicité générale et des coûts directement liés à la commercialisation comme les rémunérations d'intermédiaires commerciaux.

□ Honoraires et frais :

Les honoraires et frais hors fonctionnement, pouvant être rattachés à des programmes en cours de réalisation, sont compris dans le coût de revient. Il s'agit notamment des frais suivants :

- Assurances propres aux programmes ;
- Honoraires des architectes ;
- Honoraires des avocats ;
- Honoraires des notaires,
- Frais de courtage,
- Frais d'expertise,
- Frais juridiques,
- Frais d'appels d'offres,
- Annonces et insertions propres aux programmes en cours.

Ces frais sont à comptabiliser directement dans les comptes de stocks.

Les autres honoraires de conseils, d'audit, de commissariat aux comptes ainsi que les frais d'actes et de contentieux sont comptabilisés en charges.

□ Provisions pour travaux restant à effectuer :

Elles correspondent au coût des travaux à effectuer postérieurement à la constatation de l'achèvement d'un programme pour permettre d'arrêter le coût total d'un projet. Ces coûts présentent une difficulté de les estimer avec précision à la date de l'achèvement des travaux.

Les travaux qui restent à effectuer doivent faire l'objet de notes détaillées permettant d'apprécier la réalité et le montant de la provision constituée. La détermination du montant de la provision pourrait être basée sur les données statistiques fondées sur les dépenses engagées dans le passé et rapportées au coût définitif des projets achevés.

Il convient de mentionner dans l'ETIC les méthodes utilisées pour le calcul des provisions et leurs montants par catégories de projets.

Section 2 : Audit des stocks de biens immobiliers

2.1. Prise de Connaissance du cycle stocks

Préalablement à tout travail d'audit et d'examen ni de contrôle interne ou celui des comptes, l'auditeur commence par une prise de connaissance suffisante du cycle stocks lui permettant juger l'importance significative des zones de risques et d'adapter son approche aux caractéristiques de l'entité.

Ainsi, il doit décrire de façon détaillée que possible, les procédures relatives aux stocks en traitant les points suivants :

□ Préliminaires :

- Définition des intervenants au niveau de la procédure ;
- Définition du système d'information utilisé ;
- Existence ou pas du manuel des procédures ;

- Nature des stocks de la société : logements sociaux, locaux de commerce, lotissements...etc.
- Nature des produits vendus.

□ Réserve foncière

- Modalités de choix avant acquisition ;
- Validation des choix avant acquisition ;
- Suivi des acquisitions ;
- Validation des acquisitions ;
- Modalités de suivi après acquisition ;
- Modalités d'enregistrement comptable et au niveau du système d'information ;
- Modalités de rattachement et d'identification des frais annexes sur acquisition .

□ Stocks d'en cours

- Modalités et justification du déstockage des terrains ;
- Modalités d'attribution des marchés : architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle, entreprises de travaux...;
- Validation des choix des prestataires ;
- Modalités d'engagement des travaux ;
- Contrôle des situations établies par les prestataires ;
- Modalités d'enregistrement et de comptabilisation des situations de travaux ;
- Validation du paiement des prestataires.

□ Stocks de produits finis

- Modalités et justification du déstockage du stock de produits en cours ;
- Modalités et validation de la répartition terrains et constructions ;
- Modalités de déstockage des produits finis ;
- Modalités de suivi des charges post achèvement ;
- Modalités d'enregistrement et de comptabilisation des sorties de stocks.

□ Dispositif comptable et principales particularités d'évaluation des stocks ;

□ Inventaire physique

- Périodicité ;
- Préparation des sites ;
- Identification de personnes intervenantes ;
- Modalités de contrôle de l'inventaire ;
- Utilisation de l'inventaire.

□ Arrêté comptable

- Contrôle de l'exhaustivité des travaux réalisés ;
- Contrôle de la dépréciation des stocks ;
- Valorisation du stock de produits finis.

□ Contrôles clés mis en œuvre

La prise de connaissance se fait généralement par le biais d'entretiens avec des personnes ayant une vue transversale de la procédure. Par la suite, l'auditeur procède à une validation de cette procédure par les intervenants.

Il est nécessaire de procéder par la suite à un test de validation de la procédure ainsi décrite en collectant un exemple concret pour chaque document exposé. Ce test doit être ensuite classé dans le dossier permanent.

2.2. Identification des zones de risques

Afin d'être en mesure d'adapter le niveau de ses diligences, l'auditeur doit évaluer le risque d'anomalies significatives. La démarche d'identification des risques retenue par l'auditeur s'articule autour de 3 étapes :

- Définition des anomalies potentielles : il s'agit d'erreurs ou d'omissions qui peuvent subvenir en l'absence de contrôle permettant de les identifier et de les corriger. Ces anomalies correspondent à des risques inhérents ;
- Définition des anomalies possibles : il s'agit d'erreurs ou d'omissions qui peuvent se produire compte tenu des contrôles mis en place par l'entité. Ces anomalies correspondent au risque de contrôle ;
- Evaluation de l'importance significative des anomalies possibles.

La définition du risque inhérent doit être effectuée lors de la prise de connaissance, après que l'auditeur ait acquis une compréhension du cycle stocks; le personnel intervenant dans le contrôle des décomptes, la compétence du personnel comptable et de contrôle, ainsi que du degré d'implication des directions techniques dans le suivi des travaux exécutés.

Le risque de contrôle doit être défini comme le risque qu'une anomalie significative se produise, sans qu'elle ne soit prévue, ni détectée par le système de contrôle interne et par conséquent non corrigée en temps voulu.

La gestion des risques d'audit consiste à définir la nature et l'étendue des contrôles à mettre en œuvre, autrement dit, le programme d'audit, et ce en fonction du risque d'erreurs liées aux états de synthèse. Ce programme doit donner une assurance raisonnable que les comptes ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'augmentation du risque d'erreurs associées aux états de synthèse entraîne logiquement la mise en œuvre de diligences renforcées. Inversement, la diminution de ce risque peut justifier un allègement de ces diligences.

2.3. Evaluation du contrôle interne

Le contrôle interne est un dispositif permettant à l'entreprise d'assurer le respect de ses politiques de gestion, la sauvegarde de ses actifs, la prévention et la détection des fraudes et des erreurs, l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables ainsi que l'établissement en temps voulu d'informations financières, comptables et fiscales.

Pour évaluer la qualité du contrôle, l'auditeur doit d'abord se documenter en ce qui concerne les procédures mises en place (manuel de procédures ou entretiens avec les responsables), ensuite il fera des tests de permanence pour vérifier le bon fonctionnement ou non des procédures.

Ainsi, la mise en œuvre des points de contrôle s'articule autour des axes suivants :

2.3.1. Séparation des fonctions

La règle de séparation des fonctions a pour objectif d'éviter que, dans l'exercice d'une activité de l'entreprise, un même agent cumule :

- les fonctions de décisions (ou opérationnelles) ;

- les fonctions de détention matérielle des valeurs et des biens ;
- les fonctions d'enregistrement (saisie et traitement de l'information) ;
- les fonctions de contrôle ;
- ou même simplement deux d'entre elles.

2.3.2. Contrôle de l'exhaustivité

Ce contrôle vise à vérifier que le système de traitement comprend des opérations de contrôle d'exhaustivité d'enregistrement des travaux et des opérations liées aux stocks.

- Les acquisitions de terrains de l'exercice ont été constatées
- Les sorties de stocks : cessions de constructions ou de terrains réalisées au cours de l'exercice ont été déstockées.

Dans ce cadre et pour mieux contrôler les procédures de contrôle interne liées aux stocks, nous préconisons que des tests soient réalisés selon chaque type de stock.

Ainsi, pour les terrains, il faut vérifier l'existence de décision d'acquisition dans les comptes rendus des réunions du comité ou du conseil, ou encore dans la base de données extracomptable dont dispose le département foncier.

Quant aux stocks de travaux, c'est le département technique qui disposerait des informations sur la situation des travaux et des décomptes des prestataires. Il convient alors pour l'auditeur de vérifier l'exhaustivité et l'exactitude des enregistrements comptables de ces situations et décomptes.

Pour les sorties de produits finis, l'auditeur mettra un test de rapprochement entre les ventes en superficie et les sorties de stocks constatées par l'entité.

2.3.3. Contrôle de la réalité

Le contrôle de réalité porte sur toutes les opérations et vise à répondre à la question suivante : est-ce que les opérations comptabilisées correspondent à des prestations réelles ?

Le contrôle de réalité est effectué généralement par sondage, à défaut de procédure systématique interne à l'entité. L'objet de ce contrôle est surtout de s'assurer que les

opérations comptabilisées ont bien été validées, et que les dispositions contractuelles sont respectées (prix, délais de livraison...).

2.3.4. Evaluation et correcte imputation

Le PCSI a détaillé les méthodes d'évaluation des stocks. Les procédures définies par la société doivent permettre de se conformer à ces méthodes d'évaluation. L'auditeur s'assure que ces procédures sont fiables et respectent les méthodes d'évaluation. Il vérifie aussi par sondage que dans l'application, celles-ci sont bien respectées. Ainsi que l'enregistrement comptable est bien conforme au CGNC.

Les procédures doivent ainsi définir les modalités de traitement de certains éléments spécifiques au secteur. Il s'agit des charges et autres retenues effectuées par le fournisseur (la retenue de garantie au profit du promoteur). L'autre particularité qui doit être traitée est le système cumulatif des décomptes, car ils sont cumulatifs et par conséquent, les procédures doivent définir les modalités pratiques d'évaluation de ces travaux.

En effet, chaque décompte reprend l'ensemble des travaux exécutés y compris ceux ayant déjà fait l'objet d'un premier décompte.

Quant aux charges, il s'agit généralement de la participation du fournisseur aux charges d'installation du chantier sous forme de « compte prorata » ou encore d'assurance chantier. Ces éléments sont ainsi constatés en produits.

Pour ses contrôles, l'auditeur doit s'assurer que les procédures respectent bien ces particularités et vérifier par sondage les modalités pratiques de comptabilisation de ces cas particuliers. L'auditeur peut procéder à ces contrôles à partir des cahiers de charges ou des bons de commande.

2.3.5. Séparation des exercices

Le promoteur immobilier doit mettre en œuvre des procédures de séparation des exercices. Le rôle de l'auditeur est de s'assurer que ces procédures sont fiables et qu'elles soient respectées.

Concernant les travaux, il est recommandé de demander au département technique, de communiquer tous les décomptes ou situations de prestataires relatifs à l'exercice, y compris ceux ayant enregistré des réserves.

Ce dispositif peut être complété par des demandes aux fournisseurs pour délivrer une situation des travaux non facturés à la date de clôture.

L'auditeur complète ce dispositif par une revue des décomptes reçus après la date de clôture et des décomptes des fournisseurs dont le dernier date de plus de 20 jours par rapport à la date de clôture.

Pour les livraisons de produits finis, l'examen des derniers contrats de vente, l'assistance à l'inventaire physique et une revue des bons de livraison de clés, permet à l'auditeur de se faire une opinion sur le risque de séparation des exercices.

Ainsi la mise en place d'un test du cut off permettra à l'auditeur de mieux vérifier que le principe de séparation des exercices est bien respecté. Par exemple, en sélectionnant des sorties de stock, suite à des ventes, l'auditeur pourra vérifier que les marchandises ont bien été expédiées, en remontant aux bons des transporteurs, puis obtenir les factures et vérifier que les ventes ont bien été comptabilisées à la date d'expédition.

2.3.6. Autres zones de risques identifiées

Dans le cas où l'auditeur identifie d'autres zones de risques liées à d'autres procédures de contrôle mises en place, il est bien censé de mettre en place d'autres tests supplémentaires lui permettant de vérifier que les assertions sont bien respectées.

2.4. L'inventaire physique

La loi comptable N° 9-88 prévoit dans son article 5 que « les éléments actifs et passifs de l'entreprise doivent faire l'objet d'un inventaire au moins une fois par exercice, à la fin de celui-ci, étant entendu que l'exercice comptable a une durée de 12 mois ». Dans la pratique, les inventaires sont réalisés à des dates relativement proches de la clôture de l'exercice. L'objectif de ceux-ci est double dans la mesure où il permet de :

- S'assurer de la réalité des éléments d'actif inscrits dans le bilan de l'entreprise ;

- Contrôler que tous les biens recensés au cours de l'inventaire et appartenant à l'entreprise sont intégrés dans les comptes.

L'inventaire de fin d'année est souvent déterminant dans l'élaboration des résultats annuels d'une société, du fait de l'importance relative du stock et de la difficulté à le contrôler et à l'évaluer avec précision tout au long de l'année. Un comptage du stock bien préparé et soigneusement conduit est, en conséquence, primordial.

En fonction de l'importance et de la complexité de l'inventaire, l'auditeur légal doit veiller à ce que la plupart, voire toutes les procédures de déroulement d'un inventaire physique fiable soient suivies, à savoir :

- Les procédures et instructions d'inventaires doivent être clairement définies et rédigées ;
- L'opération d'inventaire physique de fin d'exercice doit être correctement planifiée : le management de la société doit donc établir un planning d'intervention préalablement arrêté entre les différents responsables coiffant cette opération et communiqué aux différents intervenants ;
- Dans le même ordre d'idées, les dirigeants de la société doivent s'assurer que lors des comptages, les mouvements de stocks sont réduits au strict minimum, eu égard à la difficulté d'arrêt de production, surtout dans des secteurs d'activité aussi sensibles que celui dont il est ici question. Des documents spécifiques doivent être conservés et des contrôles doivent être effectués en cas de mouvements inévitables ;
- Les différents sites de stockage doivent être recensés et identifiés afin de s'assurer que tous les articles en stocks seront inventoriés ;
- L'organisation des stocks doit être préparée de façon ordonnée de manière à faciliter le déroulement des comptages physiques ; les lieux de stockage doivent être convenablement étiquetés pour permettre d'identifier les produits ou groupes de produits et faciliter le partage des responsabilités des équipes de comptage. Une carte ou un plan apportant une vue d'ensemble des localisations du stock facilite la tâche dans le cas d'organisations complexes.

- Les quantités en stock, les unités de mesure, la description et l'état des marchandises doivent être mentionnés de façon précise afin de permettre le traitement correct des comptages ;
- Les feuilles ou grilles de comptage doivent être pré numérotées et un état récapitulatif des numéros de séquences distribués aux équipes de comptage doit être tenu. Cet état doit préciser quelles ont été les feuilles utilisées et retournées ainsi que celles non utilisées ou annulées ;
- Dès que des articles du stock sont comptés, ils doivent être clairement identifiés pour éviter les doubles comptages ou les omissions ;
- Les articles endommagés, obsolètes ou inutilisables devront être identifiés de façon appropriée, et ce, dans le but de faire l'objet d'éventuelles provisions pour dépréciation des stocks ;
- Les articles appartenant à des tiers mais détenus par le client (y compris les articles vendus) doivent être entreposés de façon distincte et séparée du stock du client et/ou clairement identifiés. Ces articles doivent faire l'objet de documents spécifiques ;
- Le stock doit être correctement protégé contre les intempéries, le vol ou toute autre forme de dommage.
- Désignation et planification des équipes de comptage qui doivent nécessairement contenir des membres indépendants de ceux qui gèrent d'habitude le stock à inventorier.

L'opération d'inventaire physique est une opération difficile d'appréhension dans tous les secteurs où le stock est un domaine significatif et ce du fait que l'auditeur externe intervient ponctuellement.

L'inventaire physique de façon générale permet de vérifier la fiabilité de l'inventaire permanent et permet de recueillir des informations quant à l'existence des stocks à la date d'inventaire ainsi que sur son état. La réalisation de cet inventaire dépend de la définition de procédures fiables.

L'assistance de l'auditeur à l'opération d'inventaire lui permet de réunir des éléments probants sur l'existence du stock et sur son état. Il est à rappeler que cette assistance dépend de l'importance significative des stocks et du risque associé à ce stock.

Pour l'activité de promotion immobilière et du fait de la nature des produits vendus, l'objet de l'inventaire physique est de vérifier l'existence et la propriété du bien.

A la différence des entreprises industrielles et commerciales, l'inventaire physique des stocks des entreprises de promotion immobilière n'est pas perçu de la même manière car la nature des produits vendus ne permet pas généralement des décalages entre la facturation, la livraison et le mouvement de stock. La première difficulté, est de convaincre les dirigeants que cette opération est indispensable, dans la mesure où ils ne perçoivent pas l'intérêt de cette opération, du fait de la nature immobilière des produits vendus. Toutefois, cette opération est importante car c'est le seul moyen de vérifier que la jouissance n'a pas été transférée antérieurement à la réalisation de la vente.

Parmi les difficultés inhérentes, on peut citer également la dispersion géographique de ce stock et l'étendu du sondage qui peut ne pas être représentatif.

2.5. L'examen des comptes

La validation des comptes de stocks d'une entreprise immobilière est un lourd et indispensable travail qui nécessite la mise en place de divers tests et examens, compte tenu de l'importance des stocks au bilan et leurs impacts du résultat.

Cet examen a pour objectif de vérifier la réalité, l'exactitude et l'exhaustivité des comptes que présentent les états de synthèse.

En pratique l'outil ou la technique la plus utilisée pour cette fin est ***la revue analytique***. C'est un document qui a pour objectif de comprendre globalement, les évolutions et les tendances de la période.

Cette technique permet à l'auditeur d'apprécier les informations financières à partir :

- De leurs rapprochements avec d'autres informations issues ou non des comptes, ou avec des données antérieures, postérieures et prévisionnelles de l'entité, ou d'entités similaires ;

- De l'analyse des variations ou des tendances inattendues.

Le contrôle par le biais de la revue analytique permet de vérifier le niveau du stock, d'expliquer l'évolution des postes liés aux stocks.

La revue analytique est un outil qui permet à l'auditeur d'orienter ses travaux et généralement de confirmer les conclusions déjà tirées.

Ainsi, la validation des comptes se fait en cinq étapes :

2.5.1. La validation des quantités

A cette étape l'auditeur doit exploiter les données et informations collectées en inventaire physique. En plus, il doit s'informer auprès du service technique sur les travaux réalisés au cours de l'exercice et des ventes réalisées auprès de service commercial.

2.5.2. L'évaluation des stocks

L'auditeur doit :

- Présenter une revue analytique du cycle « Stocks » et apporter un commentaire pertinent sur les différences inhabituelles ou inattendues en incluant la comparaison des ratios usuels (délai de paiement, remises, poids des factures non parvenues, etc.) ;
- S'assurer de la réalité des frais imputés aux stocks (factures, décomptes, titres fonciers,...)
- S'assurer que toutes les charges imputées sont stockables ;
- S'assurer de la réalité des frais engagés ;
- Établir un tableau de variation des stocks en faisant ressortir les charges stockées, les reclassements entre produits en cours et produits finis et les déstockages de l'exercice ;
- Faire le bouclage avec les charges engagées au cours de l'exercice et apprécier la nature de ces charges et leur exhaustivité ;
- S'assurer de la réalité des montants les plus significatifs.

2.5.3. L'évaluation du coût final du projet

L'auditeur doit :

- S'assurer que la société a pris en compte l'ensemble des charges à venir sur le projet et non encore facturées ou engagées ;
- S'assurer que la superficie à déstocker correspond à celle cessible. Donc il devra exclure les superficies des communes données gratuitement : jardins, mosquées, autres équipement communs non cessible,...
- S'enquérir de la consistance du projet par nature (lots de terrains, appartements, villas,...) et la superficie de chaque composante du projet ;
- Pour mieux comprendre l'état d'avancement des travaux et l'évolution du coût par mètre carré, s'enquérir et obtenir auprès de la direction technique et commerciale, la superficie en cours de production en brut en net (le net devant correspondre aux superficies à déstocker et le brut ces dernières y compris les superficies non vendables). Les superficies en devraient correspondre au dénominateur qui permet d'avoir le coût unitaire du m².

2.5.4. Les charges postérieures au déstockage

L'auditeur doit :

- S'assurer que les charges postérieurs au déstockage et non provisionnées n'ont pas été imputées aux stocks ;
- S'assurer annuellement de la réalité des charges à venir, si non à les reprendre en fonction des unités déstockées ;
- Lors du test de réalité effectué sur les charges imputées aux stocks, s'assurer que ces dernières concernent effectivement les tranches en cours et non les tranches achevées en cours de déstockage

2.5.5. L'évaluation des provisions

L'auditeur doit :

- S'assurer que la valeur du marché (contrats récents, prix comparables, expertise récente,...) est toujours supérieure au coût de revient des stocks ;
- S'assurer de l'absence des charges importants à venir non provisionnées pour liquider le stock ;

- S'assurer que le prix prévisionnel de construction est inférieur au PV HT, apprécier le besoin de passer une provision pour dépréciation ;
- S'assurer à travers une revue de la marge sur vente, de l'absence de pertes sur les derniers lots déstockés, se prononcer sur la provision pour dépréciation des stocks ;
- Faire une revue des hypothèses de la direction et des provisions importantes constituées (terrains ayant fait l'objet d'expertise récente, d'expropriation...).

Conclusion

Au terme de cette première partie, nous ne pouvons pas nier le rôle central que joue le secteur immobilier dans la croissance économique du pays, en attirant des parts importantes des IDE, en créant des postes d'emploi et en assurant les infrastructures nécessaires pour assurer une vie digne au citoyens et pour répondre aux besoins d'autres secteurs d'activité : tourisme, logistique...etc.

Sauf que le secteur souffre encore de divers contraintes qui entravent sa croissance pour remédier au besoin en logement que connaît le Maroc depuis les années 70, et ceux malgré les efforts Etatiques matérialisés par des actions de restructuration, la promulgation de divers lois et textes juridiques, les incitations fiscales, et les réformes comptables.

Le secteur immobilier, vu son cycle de production qui s'étale généralement sur plus qu'une année, présente divers particularités sur le plan comptable. Ce qui rend les missions d'audit de ce type d'entreprise est plus spécifique, et nécessite de l'auditeur qu'il adapte sa démarche et prend en considération ces spécificités juridiques, comptables et fiscales.

A la fin de cette partie, nous arrivons alors, à comprendre l'audit de façon général et la démarche de réalisation des missions d'audit légales ou contractuelles. Ainsi, nous avons citées les différentes particularités du secteur immobilier en général, et des comptes de stocks en particulier sur le plan juridique, fiscal et comptable.

Partie II : La mise en place de la démarche d'audit des stocks de biens immobiliers : Cas de L'ENTREPRISE ANONYME IMMOB

Introduction

Alors que la première partie a développé le cadre théorique de notre sujet de mémoire, cette deuxième partie sera consacrée à la mise en œuvre d'une démarche d'audit adaptée au secteur immobilier, tenant compte de ses spécificités déjà développées.

Pour cette fin, nous avons prévus trois chapitres. Le premier présentera l'organisme d'accueil et détaillera ses activités, puis le cadre de notre mission et la démarche d'audit adaptée qu'on propose aux auditeurs dans le cadre de leur mission d'audit du cycle de stocks de biens immobiliers.

Le deuxième chapitre est réservé à l'application de notre démarche proposée sur un cas pratique lors d'une mission de commissariat aux comptes dans le cadre des missions d'audit menées par le cabinet CCJF. En effet, ce chapitre sera réparti en trois axes pour édicter les travaux réalisés lors de chaque étape de la démarche : La prise de connaissance de la société auditée, l'évaluation du contrôle interne et l'examen des comptes.

Et pour clôturer cette partie, nous consacrerons le troisième chapitre pour synthétiser notre mission de commissariat aux comptes et de reformuler des recommandations à la société ANONYME IMMOB et au cabinet CCJF pour remédier aux points faibles que nous avons identifié durant la réalisation de notre mission.

Chapitre 1 : Prise de connaissance et orientation générale de la mission

Section 1 : Présentation du cabinet CCJF

1.1. Présentation et historique

Le cabinet, depuis sa création en 2003, accompagne et assiste les intérêts de ses clients et les soutiens dans l'épanouissement de leurs activités en matière juridique et financière à l'aide des équipes spécialisées dans l'audit, la fiscalité et le conseil.

Il est basé à Casablanca mais son champs d'intervention, couvre tous les quatre coins du Maroc notamment Tanger, Rabat, Marrakech, Agadir...etc.

Tableau 1 : Fiche signalétique du cabinet CCJF

Dénomination :	Cabinet de Consultations Juridiques et Financières (CCJF)
Activité :	Cabinet d'expertise comptable
Siège social :	11, BD SIDI MOHAMED BEN ABDELLAH, RÉSIDENCE DAR ESSALAM, APPT 3, 1ER ETAGE BOURGOGNE - CASABLANCA
Téléphone (s) :	05-22-22-26-21 05-22-49-00-90
Fax :	05-22-49-00-86
E-Mail :	cc_jf@yahoo.fr
Site Web :	www.ccjf.ma

1.2. Activités :

A. Audit et expertise comptable :

• Audit et Commissariat aux Comptes :

Ce pôle de compétence propose une large gamme de prestations, en conformité avec les normes d'audit nationales et internationales et avec la réglementation en vigueur :

- Commissariat aux comptes, aux apports, à la fusion ;

- Audit d'acquisition, de privatisation, due diligence ;
- Audits opérationnels ;
- Externalisation de la fonction Audit interne ;

- **Expertise comptable :**

Ce pôle assure, également, au profit des clients un conseil et un accompagnement dans les domaines suivants :

- Organisation, tenue et supervision de comptabilité générale ;
- Compilation des états de synthèse selon les normes nationales et internationales (IAS, IFRS...) ;
- Conseil et tenue sociale ;
- Fusion et consolidation.

B. Consulting et management :

Le Cabinet CCJF assure des prestations en consulting, notamment :

- Assistance à l'investissement et création d'entreprise :
 - Etude de faisabilité de projet d'investissement ;
 - Elaboration de business plan ;
- Conseil en stratégie et développement de l'entreprise :
 - Diagnostic stratégique et opérationnel ;
 - Evaluation d'entreprises ;
 - Restructuration d'entreprises, fusion, acquisition.
- Conseil juridique et fiscal :
 - Conseil en droit des affaires ;
 - Secrétariat juridique et assistance fiscale ;
 - Assistance lors des contrôles fiscaux et sociaux ;
 - Montages juridiques et fiscaux ;
 - Assistance à l'élaboration des contrats ;
 - Assistance à l'optimisation fiscale ;
- Conseil en développement Social et territorial.

C. Formation et publication :

- **Formation :**

- Ingénierie de formation et ingénierie de compétences ;
- Séminaires de Formations inter et intra entreprises ;
- Cycles de formations modulaires... ;
- **Publication :**
 - Publication d'ouvrages,
 - Publication de revues et notes d'information.

Section 2 : Le cadre général et méthodologie de travail

1.1. *Le cadre général de la mission*

Dans le cadre des missions d'audit légal tenues par le cabinet de consultations juridiques et financières, nous avons choisi, parmi les différentes missions dont nous étions chargés de leur réalisation, une mission de commissariat aux comptes d'une société de renommée respectueuse dans le secteur de la promotion immobilière afin de mettre en pratique ce que nous avons développé en partie théorique.

En effet, notre mission, en tant que collaborateur, est de constituer un dossier de travail permettant au commissaire aux comptes de s'en servir afin d'exprimer une opinion selon laquelle les états financiers ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à un référentiel comptable applicable.

Notre travail s'inscrit, alors, dans le cadre de la mission du CAC de la société ANONYME IMMOB, au titre de l'exercice comptable allant du 01/01/2013 au 31/12/2013, suivant une lettre de mission envoyée par l'expert-comptable à l'entreprise manifestant son acceptation de la mission d'audit légal et décrivant les différentes clauses et conditions, ainsi que l'étendue de la mission.

Notre intervention dans la société ne concernera pas seulement le cycle de stocks, mais son étendue est plus large et concerne bien l'ensemble des cycles à savoir :

- Cycle ventes-clients ;
- Cycle achats-fournisseurs ;
- Cycle stocks ;
- Cycle paie-personnel ;
- Cycle immobilisations ;
- Cycle trésorerie ;

- Cycle du financement permanent ;
- Cycle Etat ;

Sauf que nous considérons que l'audit des entreprises immobilières présente une spécificité par rapport aux autres entreprises au niveau du cycle stocks. C'est dans ce sens-là que nous avons décidé de traiter ce point de façon détaillée dans le présent mémoire de fin d'études.

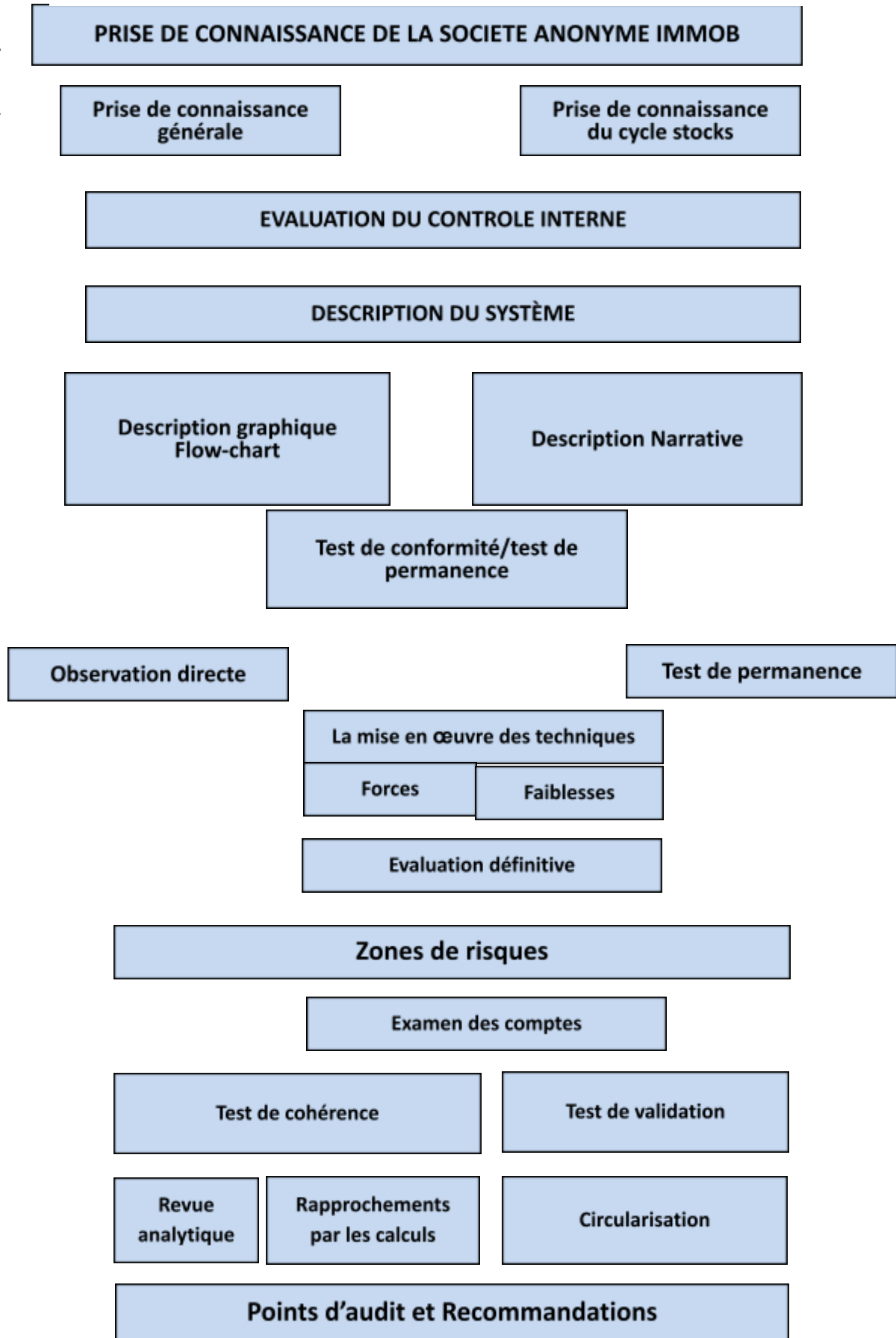
En effet, en ce qui suit nous préciserons en détail notre méthodologie de travail suivie afin de bien mener notre mission d'audit.

1.2. Méthodologie et planification de la mission

Afin de bien mener notre mission d'audit légal, nous avons suivi une démarche qui se compose en trois étapes essentielles à savoir : la prise de connaissance de la société, l'évaluation du contrôle interne et l'examen des comptes. Durant chaque étape nous avons mis en place des outils et des techniques permettant d'atteindre les objectifs visés. Ainsi, durant la prise de connaissance, nous utiliserons les outils traditionnels de collecte d'informations utiles sur l'environnement interne et externe à la société. Pour la deuxième étape, nous mettrons en place des entretiens avec les responsables afin de connaître les procédures internes à la société. Quant à la troisième étape, nous mettrons en place des tests de vérification et de validation des comptes permettant de s'assurer de leur réalité et de leur sincérité.

Ainsi, le schéma en dessus résume notre démarche et les différents tests mis en place durant chaque étape.

Figure 5 : Démarche de travail



Chapitre 2 : Application de la démarche proposée d'audit des stocks des biens immobiliers

Section 1 : Prise de connaissance de l'entreprise ANONYME IMMOB

1.1. Prise de connaissance générale de l'entreprise ANONYME IMMOB

1.1.1. Introduction

Avant de se lancer dans la planification de notre mission de commissariat aux comptes, il est primordial de s'informer sur l'entreprise, son secteur d'activité, les événements et les faits saillants qu'elle a connus cet exercice.

Notre objectif durant cette étape est de comprendre le circuit de passage et de traitement de l'information au sein de l'entreprise afin d'identifier les zones de risques et de juger leur importance significative.

Pour ce faire, nous commencerons par une collecte d'informations générales sur l'entreprise : sa fiche signalétique, sa situation financière...etc. Ainsi nous permettons de préciser que le nom de la société a été changé pour le respect du secret professionnel et pour souci de confidentialité.

En effet la société ANONYME IMMOB est une filiale parmi d'autres dans le pôle immobilier d'un groupe en forte croissance créé en 2007. Ce groupe se compose en plus du pôle immobilier, un pôle agroalimentaire et un pôle logistique.

1.1.2. Fiche signalétique

Tableau 2 : Fiche signalétique de la société ANONYME IMMOB

<i>Raison Sociale</i>	ANONYME IMMOB
<i>Objet social</i>	Promotion immobilière
<i>Adresse du siège social</i>	Boulevard la Résistance CASABLANCA
<i>Forme juridique</i>	Société Anonyme

Capital Social	130 000 000 MAD
Principaux clients	Les clients sont des acquéreurs des biens immobiliers « les particuliers »
Date de création	2006
Régime fiscal de la TVA	Encaissement
Tel	05-22-44-11-22/61
Fax	05-22-44-11-40.

1.1.3. Activités

La société ANONYME IMMOB entretient deux activités principales, la promotion immobilière et les travaux de lotissement des terrains :

1.1.3.1 La promotion immobilière

Elle correspond aux travaux de construction ou de réhabilitation des immeubles ou des infrastructures et à leur commercialisation. Dans ce cadre l'entreprise ANONYME IMMOB assure un rôle d'intermédiaire entre les maitres d'œuvre qui se charge de l'exécution des travaux dans le cadre des contrats ou marchés conclus avec le maitre d'ouvrage (la société ANONYME IMMOB) et les acquéreurs des immeubles construits. La société réalise cette activité en accomplissant des :

- Logements individuels ;
- Logements collectifs tels que des résidences de haut standing ;
- Logements sociaux dans le cadre de convention avec l'Etat ;

1.1.3.2 Les travaux de lotissement

Cette activité consiste à mettre à niveau les terrains tout en mettant en place des travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains à bâtir selon un plan communal, afin qu'ils soient aptes pour y construire des habitats, puis la société ANONYME IMMOB procède à leur vente à d'autres sociétés qui se chargent des travaux de constructions.

1.1.4. Organisation

La réalisation de ces activités nécessite la mise en place d'une équipe diversifiée et compétente qui va assurer le bon fonctionnement de la société. En fait, la société fait partie d'un pôle immobilier constitué d'une dizaine de sociétés de promotion immobilière, ce qui rend certains services sont mis en commun entre les différentes sociétés.

Ainsi, la société ANONYME IMMOB se compose des services suivant :

- **Service Comptable** : qui se charge des travaux de la tenue régulière de la comptabilité et des enregistrements comptables. Il se charge également de la gestion de trésorerie et d'élaboration des états de synthèse.
- **Service Technique** : Il se charge de :
 - Gestion de la réserve foncière;
 - Réalisation des études de faisabilité des programmes immobiliers;
 - Lancement des appels d'offre des corps de métiers chargés de l'assistance de la société : architectes, bureaux d'étude, bureaux de contrôle;
 - Suivi de réalisation des travaux;
 - Approbation des factures des travaux réalisés;
 - Approbation et constatation de livraisons des travaux.
 - Lancement des appels d'offre de réalisation de travaux.
- **Service Commercial** qui se charge de la commercialisation des biens immeubles achevés ;

- **Service Administratif** qui se charge des travaux administratifs généraux à l'entreprise ;

1.1.5. Projets

Depuis sa création en 2006, la société ANONYME IMMOB s'engage dans la réalisation des projets de différentes natures : lotissement, des projets d'infrastructures, des logements sociaux et haut standing...etc. Ainsi, en 2013 la société est en cours de réalisation de quatre projets à savoir :

- **Projet A** : Projet de construction de 2500 à Casablanca logement sociaux dans le cadre d'une convention conclue avec l'Etat ;
- **Projet B** : Projet de construction d'un quartier résidentiel chic sur Casablanca offrant une gamme diversifiée de prestation : sécurité, parking en sous-sol...etc.
- **Projet C** : Projet de construction de Ryads à Marrakech destinés principalement à des activités touristiques composant de résidences et d'espaces d'animations et de loisirs tels que des terrains de sports, des piscines, jardins communs...etc.
- **Projet D** : Projet de réalisation d'une des plus belles stations balnéaires du Maroc qui se tient au Nord du Maroc, à SAIDIA plus précisément.
- **Projet E** : Projet de construction de résidences économiques situé à Casablanca.

1.1.6. Cadre fiscal

Sur le plan fiscal, la société est assujettie aux différents impôts et taxes : l'IS, la TVA et les taxes des collectivités locales.

1.1.6.1 L'Impôt sur les sociétés

La société est soumise à l'impôt sur les Sociétés (IS) au taux de droit commun, soit 30%. L'impôt dû ne peut être inférieur à une cotisation minimale (CM) calculée au taux de 0,5% des produits d'exploitation hors taxes.

Quant aux ventes portant sur les logements sociaux, ANONYME IMMOB est exonérée en matière de l'IS sachant qu'elle a respecté les conditions de cette exonération et qu'elle a conclu un contrat d'engagement avec l'Etat.

1.1.6.2 La TVA

Dans ce cadre, nous distinguons comme le CGI le précise, entre deux opérations, la vente du terrain située hors champs d'application de la TVA et la vente des logements proprement dites sur lesquelles la société facture une TVA au taux de 20%.

A noter que la société ANONYME IMMOB a le droit de déduire la TVA qui a grevé ses charges et les travaux qu'elle a mené ainsi que les immobilisations acquises.

1.1.6.3 Fiscalité des collectivités locales

La société est soumise aux taxes suivantes :

- **La taxe sur les terrains urbains non bâtis :**

La taxe est assise sur la superficie du terrain au mètre carré selon la Loi n° 47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales

- **La taxe sur les opérations de lotissement :**

Elle est fixée de 3% à 5% du coût total des travaux d'équipement du lotissement.

1.2. Prise de connaissance de cycle de stocks de la société ANONYME IMMOB

Avant d'entamer notre procédure de tout contrôle du cycle stocks, il est indispensable de prendre connaissance des procédures lui sont attachés et du système d'information.

En effet, et dépendamment des deux principales activités qu'elle réalise, la société ANONYME IMMOB dispose de deux catégories de stocks à savoir :

- Stocks de lotissements : composé des terrains, lotissements en cours et lotissements finaux ;
- Stocks de constructions ou d'immeubles, composés des biens immeubles en cours ou achevés ;

Afin de mieux appréhender le traitement de stocks, nous présenterons en ce qui suit une idée générale sur le déroulement des travaux et sur les procédures mises en place par le service technique et comptable.

1.2.1. Le traitement technique stocks

Le processus de construction des habitations et des lotissements par la société ANONYME IMMOB fait appel à un ensemble d'acteurs qui participent ensemble à la réalisation d'un projet.

En effet, la société procède aux travaux de construction : grands œuvres, eau et assainissement, électricité, peinture...etc. en les sous-traitant à d'autres entreprises appelées les maitres d'œuvres, dans le cadre des offres de marchés.

Une opération de promotion immobilière se déroule alors en plusieurs étapes décrites ainsi :

- Acquisition d'un terrain : une première étape indispensable est d'acheter un terrain sur lequel se dérouleront les travaux de construction ou de viabilisation. Or, une telle opération doit se réaliser en toute prudence. La société doit donc consulter la conservation foncière afin qu'elle reçoit l'historique du titre foncier donc d'éviter les risques qui peuvent s'apparaitre notamment en matière des taxes grevant le terrain.

- Autorisation de lotir : pour amorcer les travaux de lotissement, il est bien obligatoire de disposer d'une autorisation de lotir délivré par les autorités compétentes ;
- Les travaux de lotissement : Il s'agit de morceler le terrain en lots afin d'y construire des habitations. Le morcellement de terrain doit respecter un plan délivré par la commune urbaine.
- Travaux de VRD : ils correspondent aux travaux de voiries et de réseaux divers. Il s'agit de mettre à niveau les lots en les équipant en matière d'eau, d'assainissement, d'électricité, téléphone...etc.
- PV de réception provisoire : Pour les lots destinés à la vente, la société doit recevoir un PV de réception provisoire lui permettant de les céder.
- Autorisation de construire : Pour les lots destinés à en construire des habitations, la société doit recevoir une autorisation de construire.
- Les travaux de grands œuvre : il s'agit des travaux de construction ou de réhabilitation des immeubles : les fondations, l'assainissement, le soubassement, l'élévation des murs, les travaux de toiture...etc.
- Les travaux de second œuvre : il s'agit des travaux complémentaires tels que : électricité, plomberie, peinture, revêtement de façade,...etc.
- Réception des attachements : une fois les travaux sont terminés, la société reçoit les travaux et établis les décomptes définitifs.
- Permis d'habiter ou certificat de conformité : Même si les travaux sont terminés et achevés, la société se trouve dans l'obligation de ne vendre aucun bien immobilier ou logement sans avoir un permis d'habiter ou un certificat de conformité, lorsqu'il s'agit d'immeuble à usage autre que d'habitation, délivrés par les autorités compétentes après avoir visiter les

lieux et contrôler le respect de cahiers de charges et juger l'aptitude de l'immeuble à ce qu'ils soit habiter.

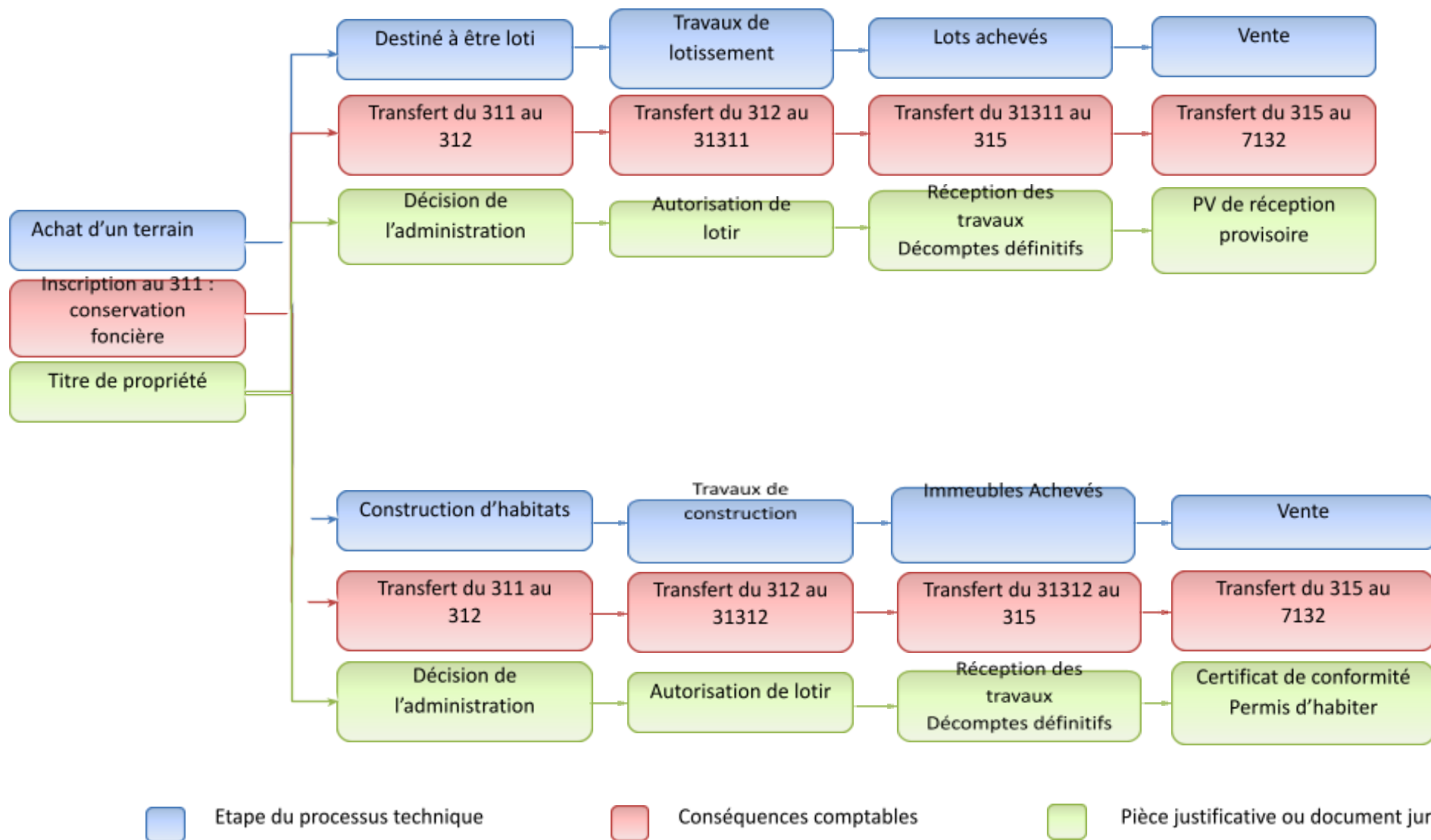
1.2.2. Le traitement comptable

Quant au traitement comptable, il n'est que l'enregistrement comptable des opérations effectuées et on se basant sur les autorisations et PV reçus auprès des autorités compétentes.

En fait, la comptabilité de la société ANONYME IMMOB est tenue en respectant les apports du PCSI, qui prévoit principalement l'inscription en stock des dépenses engagées au titre des projets immobiliers selon la méthode de l'inventaire permanent. Ce dernier qui stipule que les charges engagées sont comptabilisées directement aux comptes de stocks au lieu des comptes de charges.

Grosso modo, les procédures relatives aux stocks de biens immobiliers présentent de grandes spécificités par rapport aux autres activités en vue des contraintes qui lui sont liées sur l'aspect technique que. Et le schéma suivant décrit de façon globale ses différentes étapes :

Figure 6 : Processus technique et conséquences comptables



Source : *Elaboré par nos soins*

La problématique au niveau du stock de biens immobiliers est leur évaluation. En effet, vu que le compte de stocks n'est constitué que des charges stockées, tout le problème est donc de distinguer les charges stockables de celles non stockables ainsi qu'il faut dispatcher les charges communes entre l'ensemble des projet de façon à ce que chaque projet soit mieux évalué séparément.

Ainsi le transfert d'un compte à un autre nécessite une évaluation du coût global de l'élément transféré. Par exemple, une fois l'autorisation de construire est reçu par la société, le service comptable doit transférer le coût du terrain du poste 311 au poste 313, mais à quel cout ? Le PCSI a répondu à cette question en précisons les différentes composantes du coût du terrain.

Section 2 : La démarche proposée pour l'évaluation interne

Dans ce point, nous essayerons de décrire les procédures internes mise en place dans la société ANONYME IMMOB afin d'en juger la qualité et l'efficacité et s'elles sont suffisantes pour réduire ou éliminer les risques de détournement de fraude ou d'erreurs.

Cette évaluation nous permettra également d'identifier les zones de risques sur lesquelles nous intensifierons nos tests et vérifications afin de mieux cerner et minimiser le risque d'audit ou d'exprimer une opinion fausse ou incomplète sur les comptes de la société.

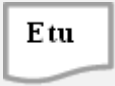
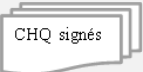
Pour cette fin, nous décrirons dans la présente section les procédures internes et les différentes étapes dans lesquelles l'information passe, en utilisant l'outil la technique des flow-chart¹¹.

2.1. Description graphique du système

L'outil le plus utilisé pour la description du contrôle interne est celui des flow-chart, que nous avons choisi également pour décrire le système de la société ANONYME IMMOB. Sauf qu'il contient un ensemble de symboles dont la signification de chacun est présentée dans le tableau suivant :

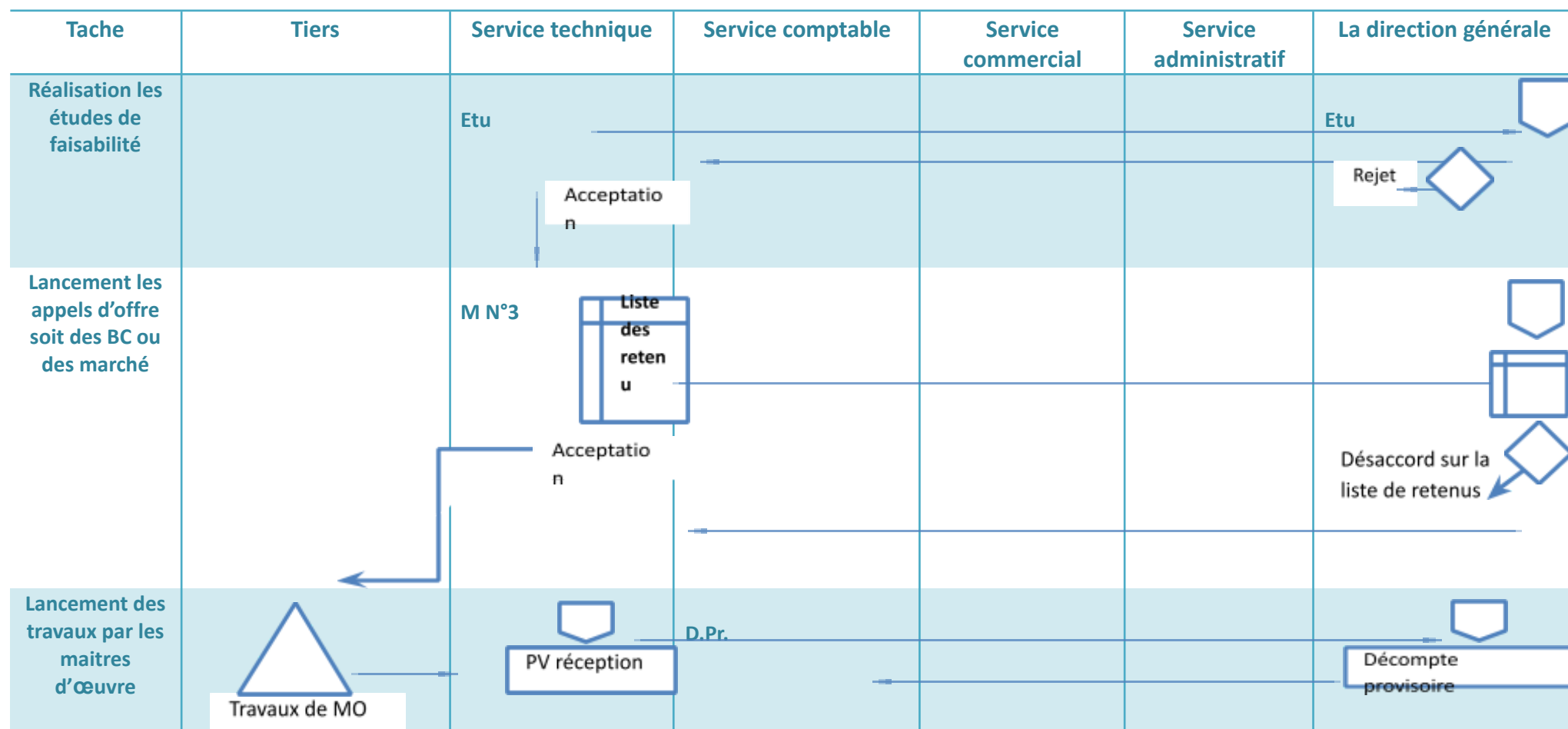
¹¹ Ou diagramme de circulation de documents qui décrit le passage des documents et de l'information entre les

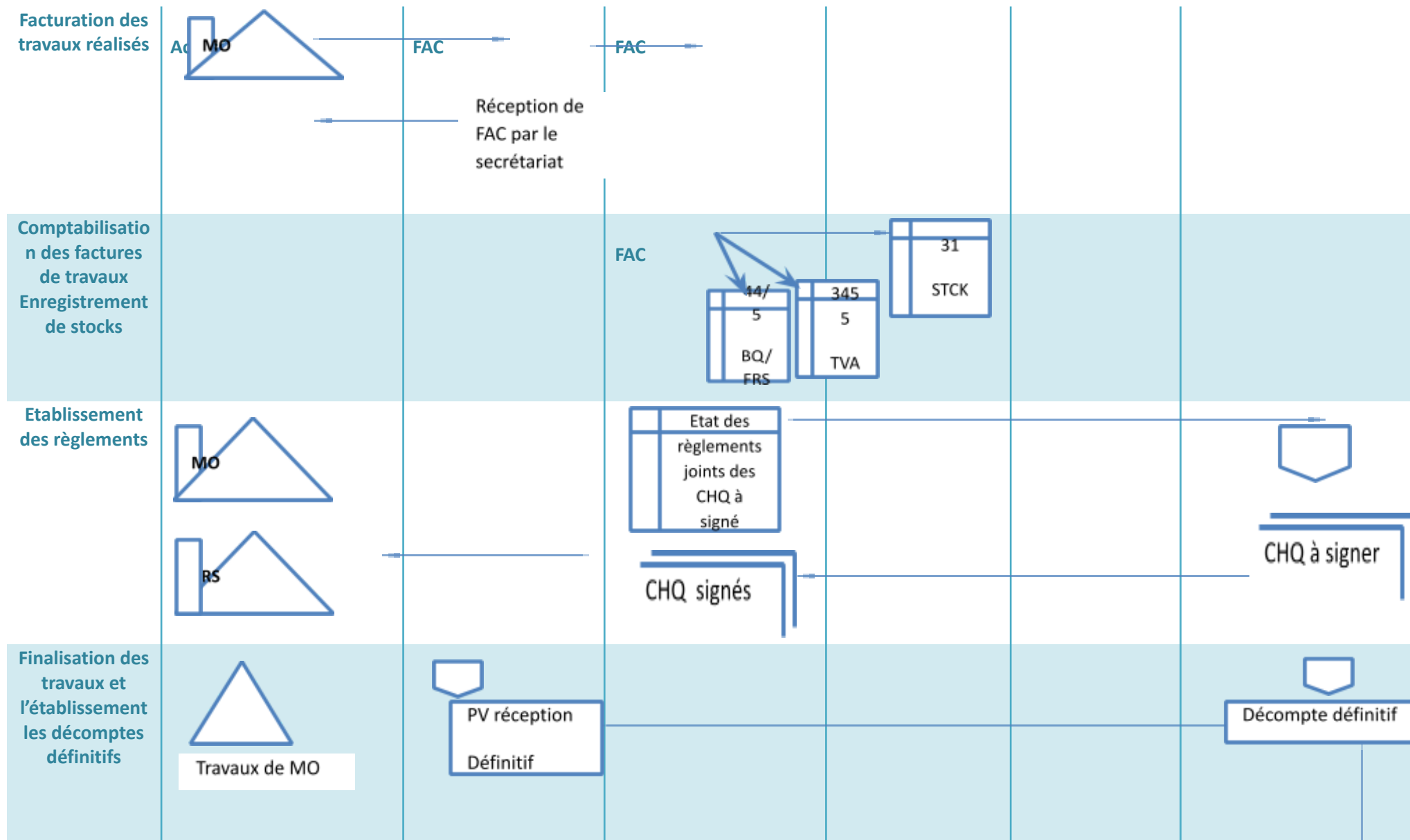
Tableau 3 : Lexique des symboles de flow-chart

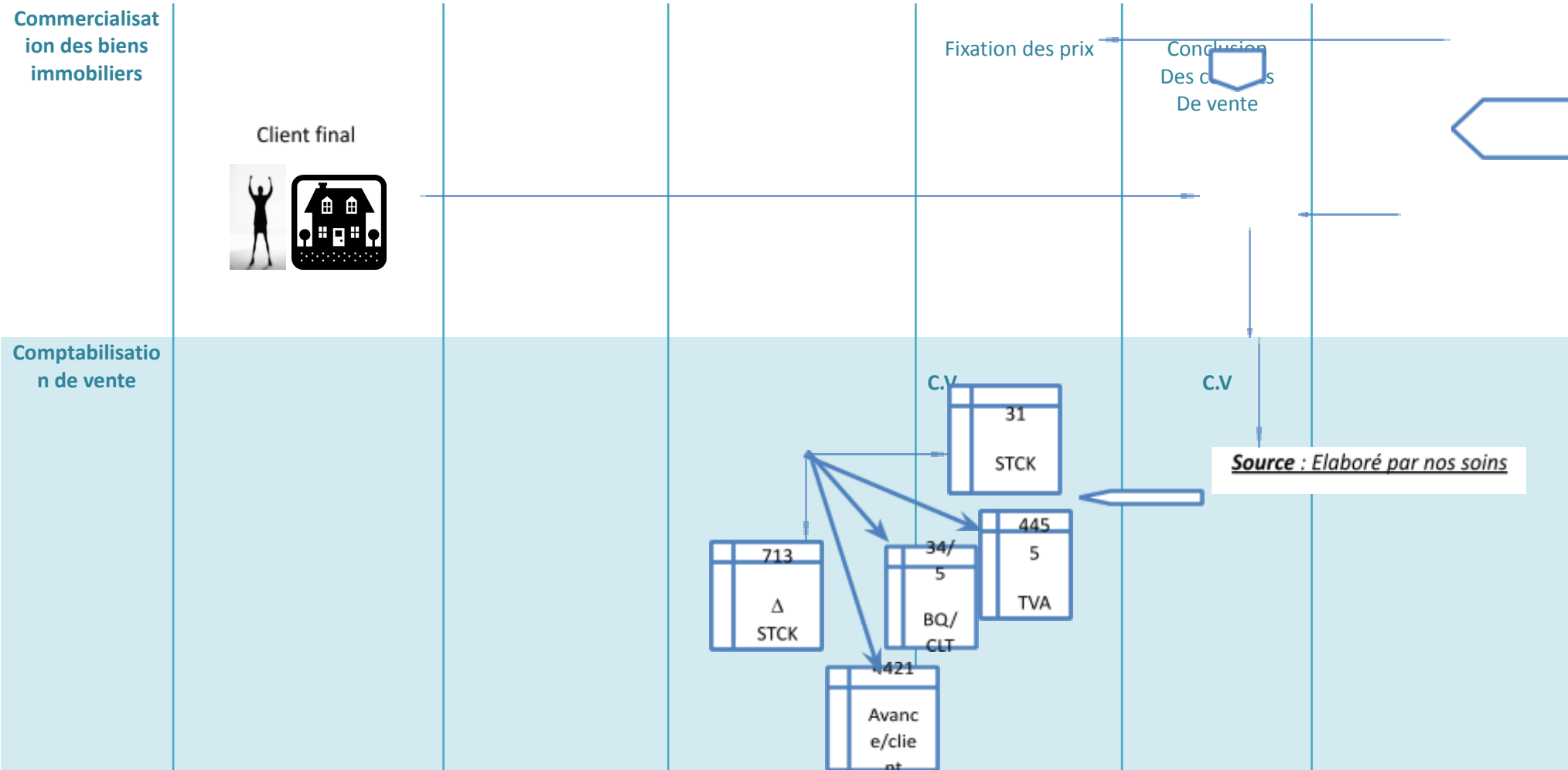
	<u>Ce symbole fait référence à un document circulé :</u> Etu : Etudes de faisabilité ; BC : bon de commande FAC : facture Accusé : accusé de réception de facture par le secrétariat ; C.V : Contrat de vente D.Pr. : Décompte Provisoire
	<u>Ce symbole fait référence à une liste ou un tableau qui contient un ensemble d'enregistrement :</u> Liste des retenus : il s'agit des soumissionnaires retenus ; STCK/BQ/FRS : il s'agit des journaux auxiliaires de comptabilité ; Etat des règlements : cet état porte la situation des fournisseurs à payer, les chèques à signer par la direction (celle qui donne l'ordre de paiement)
	Il fait référence aux tiers personne : MO = Maitres d'œuvre = Sous-traitants
	Les travaux que les MO ont réalisés.
	Procédure de vérification ou de signature
	Ce symbole désigne un processus conditionnel (OUI ou NON)
	Etablissement d'une liasse ou un ensemble de documents transféré d'un service à un autre.

En effet, nous proposons le schéma suivant décrivant les différents canaux où circulent les données et les documents ainsi que les traitements qu'ils subissent.

Figure7 : Diagramme de circulation de document







2.2. Description narrative

La description graphique en dessus présente de façon générale les procédures internes ou le système interne dans lequel les données et documents circule au sein de la société ANONYME IMMOB.

Alors comme, le décrit le diagramme en haut, la procédure commence bien par une étude de faisabilité que la direction générale de la société demande au service technique concernant un projet donné. Ce dernier qui s'occupe de l'élaboration de cette étude et l'estimation de la rentabilité du projet envisagé. Une fois l'étude est réalisée, elle est transmise à la direction générale qui décide sur le lancement ou non du projet. Si la décision est négative, le projet sera alors abandonné. Dans le cas contraire, le projet sera alors amorcé et les procédures d'achat du terrain seront lancées.

Une fois le terrain acquis et conservé, une demande d'autorisation de lotir ou de construire, tout dépend de la nature du projet, sera lancer auprès des autorités compétentes, bien accompagnée des différents documents nécessaires.

A la réception de l'autorisation, les appels d'offres seront lancés par le service technique ou directement envoyer des bon de commandes aux anciens fournisseurs pour demander les devis des travaux à effectuer.

Une analyses des réponses aux offres d'emploi et des devis reçus sera mise en place par le service technique, et une première liste des sous-traitants sera transmise à la direction générale pour approbation ou refus. Selon la réponse, les futurs fournisseurs ou maitres d'œuvres seront contactés afin de conclure les contrats définitifs, et donc le lancement des travaux de lotissement ou de construction.

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, des factures pour objets de décomptes seront reçues par la secrétaire qui à son tours transmet des copies au service technique, comptable et à la direction générale. Une fois le règlement effectué, la secrétaire reçoit des décomptes provisoires auprès des prestataires qui sont soumis à l'approbation de l'architecte, bureaux d'études et de contrôle ainsi que le département technique de la société.

Pour le règlement, le service trésorerie, après qu'il reçoit la facture et le décompte provisoire. Il établit un ordre de règlement avec le chèque (mode de paiement) qu'il transmet au directeur administratif et financier pour qu'ils soient signés. L'ordre de règlement est signé alors par trois parties : le trésorier, la direction générale et le service technique qui approuve la réalité de la facture réglée.

Une fois les travaux sont finis, la société reçoit les attachements et le service technique, après avoir contrôlé l'état des lieux, établit les décomptes définitifs qu'il transfère à la direction générale et aux représentants des maîtres d'œuvre pour la signature.

Une fois les travaux sont jugés bien fait est conforme au cahier de charges préétabli, la société demande auprès des autorités compétentes un permis d'habiter ou un PV de réception provisoire selon qu'il s'agit d'une construction ou un lotissement.

A la réception de ce document, la société se lance dans la réalisation des ventes, sachant qu'elle a déjà entamée sa politique commerciale.

L'élaboration des contrats de vente est une tâche dont le service administratif se charge. Une fois établies, des copies de ces contrats se sont transférées au service comptable pour leur enregistrement.

2.3. Test de conformité ou de compréhension

Ce test permet de s'assurer du respect des procédures dictées par le manuel de procédure de la société. Ainsi, il faut vérifier que les procédures existantes permettront d'assurer la séparation des fonctions, l'exhaustivité des enregistrements comptables et la permanence.

Pour effectuer ce test, nous avons mis en place 3 différentes techniques à savoir : le questionnaire de contrôle interne, les entretiens établis avec les différents services de la société et l'observation directe.

2.3.1. Le questionnaire de contrôle interne

Dans ce cadre nous avons mis en place un questionnaire permettant de contrôler les points suivants :

- S'assurer que les séparations de fonctions sont suffisantes.
- S'assurer que tous les mouvements de stocks sont saisis et enregistrés (exhaustivité).
- S'assurer que les stocks enregistrés existent et appartiennent à l'entreprise (réalité)
- S'assurer que les stocks sont correctement évalués.

Nous avons prévu en annexe le modèle du questionnaire que nous avons mis en place pour cette fin.

2.3.2. Les entretiens avec les responsables de services

Afin de mieux compléter le questionnaire, nous avons entretenu des entretiens avec le service comptabilité, le service technique et le directeur administratif et financier.

Durant ces entretiens, nous avons posé des questions sur l'organisation de la société sur lesquelles nous avons tirés des notes qui permettront ensuite, en les combinant avec les résultats du questionnaire et de l'observation directe, de juger l'efficacité des procédures de contrôle interne.

2.3.3. L'observation directe

Cette technique consiste à contrôler sur les lieux, le fonctionnement au sein des services et s'assurer de la réalisation des procédures.

La mise en place de ces technique de façon combinée, nous a permis de détecter un ensemble de points et remarques dont certains sont positifs ou (les forces) et d'autres sont négatifs (les faiblesses).

□ Les forces :

- ✓ Le service comptable met en place la méthode de l'inventaire permanent selon le PCSI : il comptabilise les charges directement aux comptes de stocks ;

- ✓ L'ordre de règlement est signé par trois personnes avant qu'il soit exécuté ;
- ✓ Le service comptable procède à un archivage parfait, puisqu'il graphe chaque facture avec le bon de commande, le bon de livraison, l'ordre de règlement, copie de moyen de règlement lui sont attachés ;
- ✓ Pour la facturation des vente, le service comptable se base sur les contrats de ventes ;
- ✓ Le service comptable demande à chaque fois les décomptes provisoires, et assure leur comptabilisation ;
- ✓ L'existence d'un manuel de procédure ;
- ✓ Il existe une séparation de tâche dans le sens où les fonctions de contrôle, d'engagement, d'autorisation et d'enregistrement sont effectuées par différentes personnes ;

□ **Les faiblesses :**

- ✓ Le non-respect de certaines procédures édictées par le manuel de procédures interne ;
- ✓ Absence d'une coordination entre le service comptable et technique en ce qui concerne le suivi des retenues garanties et le compte prorata ;
- ✓ Un manque de compétence du service de contrôle de gestion qui ne tient pas une comptabilité analytique ;
- ✓ Absence de suivi des dettes fournisseurs ni des retenues garanties ou du compte de prorata ;
- ✓ Le service de la comptabilité enregistre opérations sans qu'il existe une pièce justificative mais en se basant juste sur le verbal ;

- ✓ Le compte des avances clients n'est pas analysé, et le service comptable ne tient pas un suivi par rapport au service commercial ;
- ✓ Les factures de désistement clients sont établis par le service comptable ;
- ✓ Le chiffre d'affaire s'enregistre en globalité et non par rapport à chaque client ;
- ✓ L'évaluation des travaux à provisionner se fait de façon forfaitaire par le service de contrôle de gestion ;

Section 3 : La démarche proposée pour l'examen des comptes

A ce stade, nous essayerons de contrôler les enregistrements comptables effectués durant l'exercice comptable concernant les comptes de stocks et leur évaluation. Cet examen a pour objectifs de :

- S'assurer que le stock des travaux immobiliers est correctement évalué et ce conformément au plan comptable du secteur immobilier ;
- S'assurer que les charges financières et les frais administratifs sont correctement évalués, comptabilisés et intégrés ;
- S'assurer du respect de la séparation des exercices ;
- S'assurer que les charges sont correctement comptabilisées ;
- S'assurer que l'imputation des dépenses communes est correctement effectuée.

Pour atteindre nos objectifs, nous avons mis en place un certain nombre de tests permettons de juger le respect ou non des assertions d'audit.

Deux types de tests se sont mis en place à savoir : les tests de cohérence et les tests de validation. Les premiers consistent à comparer les données et les soldes comptables de cet exercice avec d'autres données d'exercices antérieurs (revue analytique) ou avec des données extracomptables permettant d'examiner que les assertions suivantes sont respectées :

- **L'exhaustivité** : en vérifiant que l'ensemble des travaux réalisés au cours de l'exercice 2013 ont été bien enregistrés ;
- **La réalité** : en vérifiant la concordance entre le service technique et comptable et en analysant un échantillon de facture et des décomptes signés par les parties habilitées ;
- **La bonne évaluation** en contrôlant que le bon calcul du coût du stock en cours et que les charges lui sont affectées sont bien des charges stockables;
- **Une correcte imputation** : en vérifiant que les charges sont stockées selon leur nature ;
- **La séparation des exercices** en mettant en place le test du cut-off;

Le deuxième type de tests consiste à collecter les éléments probants permettant de juger la réalité des soldes comptables et servant ainsi comme une base pour exprimer une opinion sur la fiabilité l'image fidèle que présentent les états financiers.

3.1. Test de cohérence

3.1.1. Revue analytique

Nous présentons en annexe, le bilan de la société ANONYME IMMOB au 31/12/2012 et au 31/12/2013 et les CPC des deux derniers exercices, ainsi que les variations que chaque poste a subi entre les deux dates.

L'objectif de cet examen est alors d'expliquer les différentes variations significatives et de juger la régularité et la sincérité des soldes au 31/12/2013.

Vu que notre mémoire ne traite que les stocks de biens immobiliers, le test analytique ne concernera alors que les comptes liés aux stocks à savoir : 31 (les comptes de stocks), 612 et 713 (les comptes de la variation de stocks).

Tableau 4 : La revue analytique des comptes de stocks

Compte	Intitulé	Solde au 31/12/2012	Solde au 31/12/2013	Variation	Variation en %
31311A	Projet A en cours de construction	114 787 121,52	121 402 056,52	6 614 935,00	6%
31311B	Projet B en cours de construction	212 123 400,64	207 006 451,70	-5 116 948,94	-2%
31311C	Projet C en cours de construction	412 402 400,75	303 403 233,07	-108 999 167,68	-26%
31311E	Projet E en cours de construction	134 305 764,22	141 611 994,41	7 306 230,19	5%
31311K	Frais de publicité Jardins ZAERS	4 400,00	-	-4 400,00	-100%
3139A	Sortie de Biens en cours A	74 952 002,66	74 952 002,66	-	0%
3139B	Sortie de Biens en cours B	-	-	-	-

Travaux effectué :

- S'assurer de la concordance de la comptabilité avec le tableau n°20 de la liasse fiscale (vous trouvez en **annexe n°3** , un modèle du dite tableau) ;
- Elaborer les feuilles de travail ou les LEAD, dans lesquelles nous avons identifié les différentes variations entre 2012 et 2013 ;
- Vérifier qu'aucune acquisition de terrain n'a été effectué comme le démontre la balance générale ;
- S'assurer de l'existence des permis d'habiter pour les tranches transférés depuis le compte 3131 vers le compte 3151 ;

Points d'audit :

- Les comptes de 3131 ont subi des variations importantes d'une somme globale de 241 952 786,19 MAD qui correspond à l'avancement des travaux dans les chantiers. Ces travaux concernent : les travaux VRD, les travaux de gros œuvre et les frais financiers ;
- Les comptes 3151 ont enregistré en débit, des mouvements d'un montant global de 126 704 213,09 MAD correspondant à l'achèvement des travaux dans la tranche 1 et tranche 2 du programme D entamé à SAIIDIA. A noter que nous avons vérifié le l'obtention du permis d'habiter réalisée le 15 Mai 2013.

3.1.2. Examen des assertions relatives aux comptes de stocks

3.1.2.1. Examen de l'exhaustivité

Objectif :

- S'assurer que l'ensemble des travaux, des acquisitions de terrain et de sorties des biens achevés ont été enregistré comptablement.

Travail effectué :

- Vérifier les derniers décomptes et les rapprocher avec les soldes comptables ;
- Faire un rapprochement entre le service technique et comptable sur l'ensemble des travaux effectué ;
- Consulter le service commercial pour s'assurer des ventes effectuées durant cet exercice ;

- Un rapprochement entre les comptes de stocks et les factures des fournisseurs ainsi qu'avec les comptes de retenues garanties ;
- Récupérer l'ensemble des informations sur les contenances de programmes, (exemple en **annexe 7**) et les quotes-parts terrain de chacune des tranches et de groupements d'habitat.

Point d'audit :

- Rien à signaler ;

3.1.2.2. Examen de la réalité

Objectif :

- S'assurer que les soldes comptables correspondent à des opérations réelles effectuées par la société et ayant engendrés ces mouvements comptable ;

Travail effectué :

- Collecter des informations sur les programmes auprès du service techniques, notamment les **cahiers de prescriptions spéciales**¹² pour chaque marché conclu avec les maitres d'œuvres ;
- Rapprocher les données techniques avec les enregistrements comptables ;

Tableau 5 : Contrôle de la réalité des soldes des comptes de stocks.

Programme	date	Production	Ventes	stocks disponibles	Stocks à partir de la balance	Ecart
Projet A	31/12/2012	41 248 082,84	17 364 716,95	25 000 000,00	24 998 315,91	1684,09
	30/08/2012	33 703 919,82	9 663 319,13			
			22 925 650,67	0,00	0,00	0,00
Projet C	31/05/2013	149 375 648,89	149 375 648,89			
Projet D	30/09/2013	54 964 167,53	126 704 227,38	0,00	14,29	-14,29
	20/05/2013	27 168 780,10				
	14/07/2013	44 571 265,46				
Projet E	31/03/2011	1 819 024,98	28 796 032,30	23 858 000,00	21 383 564,91	2474435,09
	25/05/2012	31 942 078,67	28 704 217,70			
	04/04/2012	31 813 880,72	28 310 962,51			
	06/04/2012	31 928 219,43	5 026 004,61			
	23/01/2011	36 806 960,42	22 089 382,19			

¹² Connu par l'abréviation CPS. C'est un document élaboré lors de la passation d'un marché entre le maitre d'ouvrage et le maitre d'œuvre. Il contient l'ensemble des informations sur le marché concerné que ce soit sur

Points d'audit :

- Le rapprochement entre le service comptable et technique fait ressortir les écarts suivants :
 - Pour le projet A : un écart de 1684.09 non justifié et non significatif ;
 - Pour le projet B : aucun écart ;
 - Pour le projet D : un écart de 14.29 négligeable ;
 - Pour le projet E : un écart de 2 474 435,09 MAD non justifié mais significatif ;
- Une différence globale non justifiée et donc non réelle de 2 476 133.74 MAD.

3.1.2.3. Examen de la bonne évaluation

Objectif :

- S'assurer que les stocks sont évalués à leurs couts réels. Et ceux à travers le contrôle des charges imputées aux comptes de stocks.

Travail effectué :

- Vérifier la liste des charges incorporée dans le cout de revient des biens immobiliers ;
- S'assurer de la bonne répartition des charges communes ou de gestion entre les différents projets ;

Tableau 6 : la liste des charges incorporées dans le coût de revient des biens en cours

<i>Nature des charges</i>	A <i>incorporer ?</i> <i>Oui ou Non</i>	<i>Observation</i>
Prix d'achat de terrain	✓	(1)
Les frais annexes à l'acquisition du terrain	✓	(2)

Travaux VRD : électricité, Eau, peinture, téléphone...etc.		(3)
Honoraires : d'ingénieurs, des bureaux d'études, architecte, topographe, Fiduciaires...etc.	✓	(4)
Frais financiers	✓	(5)
Frais annexes	✓	(6)
Taxes et droits d'enregistrements	✓	

Source : Elaboré par nos soins

- (1) Chaque programme doit enregistrer à son débit le prix d'achat du terrain ou la superficie lui été consacré ;
- (2) Ces frais correspondent aux frais de notaire, des droit d'enregistrement et de la conservation foncière...etc. ;
- (3) Ces travaux correspondent sont enregistré suite à des factures ou des décomptes provisoire mentionnant la nature des travaux et le projet ou les tranches de projets concernées ;
- (4) L'ensemble des honoraires sont incorporables aux coûts de revient des biens immobiliers sauf ceux des commissaires aux comptes inscrits directement en charges d'exercices ;
- (5) Les frais financiers suites à des emprunts contracté pour le financement d'un projet sont inscrit au débit des comptes du dite projet. Pour les frais financiers communs entre deux projets ou plus sont imputés suivants des clés de répartition ;
- (6) Ils correspondent aux frais de publicité et de commercialisation des projets ;

Pour les frais de gestion communs entre les différents projets, elles sont répartis entre ces projets suivants des taux d'affectations qu'on calcul sur la base de l'importance du coût du projet. Ainsi, nous estimons qu'un projet dont les travaux sont avancés consommera plus de charge qu'un autre projet qui vient d'être lancé.

Pour la société ANONYME IMMOB, ces frais de gestion sont évalués à 17 337 030,26 MAD pour l'exercice 2013, et seront réparti entre les cinq projets. L'**annexe n°9 : Répartition des charges communes**, permet de détailler la nature des charges à répartir et le calcul des clés de répartition de ces charges.

En effet, en analysant les balances auxiliaires de chaque projet, leurs parts de charges communes ont été bien enregistrées au débit de leurs comptes.

Point d'audit :

- Les charges ont été incorporées selon les recommandations du PCSI ;
- Les charges communes à leur tours ont été bien évaluées ;

3.1.2.4. Examen de la séparation des exercices

Objectif :

- Cet examen permet de s'assurer que le principe de spécialisation des exercices est respecté par le service comptable ;

Travail réalisé :

- La mise en place du test de cut-off qui consiste à vérifier, à l'aide d'un échantillon de factures enregistrées au début et à la fin de l'exercice, que l'ensemble des charges sont enregistrées dans l'exercice lui sont rattachées ; et à l'aide d'un échantillon de contrat que les ventes sont également enregistrés dans l'exercice où elles étaient conclues ;

Point d'audit :

- Le test du cut-off, mis en place, a permis de constaté que la facture du commissariat aux comptes pour l'exercice 2013, n'été pas provisionnée au 31/12/2013. Ce qui privera la société de l'économie d'impôt suite à sa non déductibilité en 2014.

3.2. Test de Validation des comptes

A cette étape, nous essayerons de collecter les éléments probants, justifiants les soldes comptables au 31/12/2013.

Pour cette fin nous mettrons en place deux principales techniques d'audit à savoir :

3.2.1. Validation sur la base des documents

Objectif :

- S'assurer que les mouvements sont enregistrés sur la base de pièces justificatives.

Travail effectué :

- Sur la base du grand livre de tout compte de stocks, nous avons choisi un échantillon de mouvements dont le montant est significatif est demandé les factures auprès du service comptable.
- A la réception de la facture nous vérifiant :
 - Le numéro de la facture ;
 - Le bon de commande et de livraison lui sont rattachés ;
 - Le nom du fournisseur et du client ;
 - La date de facture ;
 - La nature des travaux ;
 - Le montant de la facture ;
 - Mode de règlement ;
- Ainsi, nous avons demandé les décomptes provisoires pour les rapprocher avec les factures ;
- Pour les travaux provisionnés à la fin de l'exercice, nous avons demandé un état extracomptable auprès du service technique, pour un test de rapprochement.

Point d'audit :

- L'ensemble des enregistrements constituant notre échantillon correspond à des factures réelles existantes dont nous avons annexé des copies au dossier de travail ;
- Quelques fautes de saisies sont enregistrées mais n'ayant pas une incidence significative.
- Les travaux provisionnés au 31/12/2013, par le service comptable correspondent à l'état extracomptable délivré par le service technique ;

3.2.2. Confirmation directes

Cette technique permet de s'assurer de la réalité des dettes et travaux en contactant directement les fournisseurs, les maitres d'œuvres et prestataire.

En effet, nous avons envoyé des lettres de circularisations aux fournisseurs pour qu'ils nous transmettent la situation des comptes de l'entreprise ANONYME IMMOB dans leurs comptabilités, suivant un échantillon que nous avons constitué en se basant non seulement sur l'importance des soldes comptables mais également sur les mouvements les plus significatifs réalisés courant l'exercice 2013.

Point d'audit :

- Suite aux réponses reçues auprès des maitres d'œuvre, les soldes constituant l'échantillon, sont confirmés à hauteur de 85%. Le reste non justifié en raison d'absence de réponse.

Chapitre 3 : Synthèse et Recommandations

Une fois la mission d'audit comptable et financier touche sa fin, nous avons rédigé une note de synthèse qui regroupe l'ensemble des remarques et anomalies que nous avons identifiées ou détectées durant la période de notre intervention dans la société auditée. Ainsi que nous présentons une série de recommandations qu'on propose afin d'améliorer le système de contrôle interne et celui d'enregistrement comptable au sein de la société ANONYME IMMOB. Ce chapitre porte également sur des recommandations que nous proposons au cabinet d'expertise CCJF, afin de mieux tenir ses missions de commissariat aux comptes et donc de minimiser le risque d'audit lors de toute mission.

Section 1 : Synthèse d'audit

Notre objectif était de porter un jugement ou une opinion sur la sincérité, la régularité et l'image fidèle des comptes de ladite société. En effet, cette note de synthèse va nous permettre de reformuler l'ensemble des anomalies et des remarques que nous avons pu identifier à travers nos tests.

Cette mission d'audit dont l'étendue est presque un mois, s'est déroulée en trois étapes essentielles :

- ***La prise de connaissance***

Durant cette étape, nous avons pu collecter des données et des informations sur la société auditée, son environnement et les différents événements qu'elle a connus durant 2013. En effet, nous avons mis en place des moyens et outils de collecte d'informations à savoir : des entretiens avec les responsables et la consultation de documents : manuel de procédure...etc.

Ainsi, nous avons collecté des données sur l'objet de notre mémoire, à savoir le cycle de stocks de biens immobiliers. A ce point, nous avons identifié les différentes étapes techniques dont passe la réalisation d'un projet immobilier et les conséquences comptables et juridiques de chaque étape.

- ***L'évaluation du contrôle interne***

A cette étape, nous avons décrit les procédures internes à l'entreprise ANONYME IMMOB et nous avons mis en place des tests et techniques, tels que le test de conformité via le questionnaire de contrôle interne, l'entretien avec les responsables et l'observation directe, pour s'assurer que les procédures décrites par le manuel de procédure soient respectées.

- ***L'examen des comptes***

Cette étape finale, nous a permis, à l'aide de divers tests, de valider la réalité et la régularité des soldes comptables au 31/12/2013. A cet effet, nous nous sommes assuré que les assertions d'audit se sont bien respectées à savoir : l'exhaustivité, la réalité, la bonne imputation, la bonne évaluation et la séparation des exercices.

Section 2 : Recommandations à la société ANONYME IMMOB

Tout au long de notre mission de commissariat aux comptes au sein de la société ANONYME IMMOB, des faiblesses ont été relevées et analysées afin d'en trouver les causes explicatives et les risques associés à ces dysfonctionnements. Cette analyse préalable devrait faciliter la formulation des recommandations. Ces recommandations sont sous forme de solution que nous estimons capable de pallier aux faiblesses de système de contrôle interne et de la comptabilisation.

2.1. Recommandations relatives au système de contrôle interne

Le système de contrôle interne est un dispositif qui joue un rôle primordial dans le système de comptabilisation, dans le sens où ce dernier n'est que le résultat de l'application des procédures issues du premier.

- ***La mise en place d'une comptabilité analytique***

La nature de l'activité de l'entreprise ANONYME IMMOB nécessite la mise en place d'une comptabilité analytique qui permet un suivi de la gestion des projets de façon personnalisée, et de mieux valoriser le coût de revient de chaque projet et de la nature de chaque bien immobilier.

- ***La mise en place d'un service de contrôle interne***

En effet, nous estimons qu'un service de contrôle interne soit nécessaire d'être mis en place, afin de garantir le bon fonctionnement des organes de la société, et de veiller à ce que le manuel de procédure soit appliqué de façon permanente.

Ce service, à travers ses ressources, permettra à la société ANONYME IMMOB de maîtriser les opérations à risque qu'elle réalise. Ces ressources seront mesurées, dirigées et supervisées de façon à permettre au management de réaliser ses objectifs, de pallier aux écarts de réalisation et d'améliorer de façon continue les procédures mises en place.

- ***Assurer une coordination entre les différents services***

L'une des faiblesses identifiées lors de l'évaluation de contrôle interne est l'absence d'une coordination entre le service comptable et le service technique en ce qui concerne le suivi des travaux, des retenues garanties et du compte de prorata d'une part, d'autre part, entre le service comptable et le service commercial en ce qui concerne le suivi des avances clients.

A cet égard, nous jugeons qu'une entreprise, de taille relativement grande, avec un capital social de 130 000 000 MAD et qui réalise un chiffre d'affaire annuel qui dépasse les 200 000 000 MAD chaque année, devra disposer d'un système d'information ou d'un progiciel de gestion intégré (ERP) qui assure l'interconnexion et l'intégration de l'ensemble des fonctions de l'entreprise dans un système informatique centralisé.

Cet outil permettra aux différents services de la société d'accéder à l'information en temps réel, afin d'assurer une plus grande efficacité opérationnelle, une productivité accrue, une réduction des coûts de gestion de l'information et un meilleur contrôle des fonctions d'arrière guichet. Ainsi, il sera un bon outil d'aide à la décision en raison qu'il centralise les données et facilite leur analyse.

D'autant que cet outil nécessite la mise en place des ressources financières importantes, nous proposons que d'autres outils plus simples, soit mise en place à la fin de chaque période (15jrs par exemple, ou un mois), entre les différents services afin d'assurer une coordination et d'évaluer la performance de chaque service. Ces outils peuvent être des tableaux de bord, ou de simples fichiers Excel présentant les informations utiles.

2.2. Recommandations relatives au système de comptabilisation

L'examen des comptes de stocks de la société ANONYME IMMOB, fait ressortir des écarts non justifiés. En effet, les stocks de produits finis sont jugés surévalués d'une somme de 2 476 133.74 MAD.

A l'exception de cette différence non justifiée par le service comptable, nous jugeons que les comptes de la société sont réels et reflètent l'image fidèle de sa situation nette. En effet, le service comptable applique à la lettre les dispositions du PCSI et veille au respect des principes comptables édictés par ce dernier.

Section 3 : Recommandations au cabinet CCJF

Le cabinet d'expertise comptable **CCJF** est amené à réaliser des missions d'audit légal pour plusieurs sociétés opérantes dans le secteur de la promotion immobilière à part celle de la société ANONYME IMMOB.

Or, la méthode de travail du cabinet n'est pas assez développée, vu qu'il n'a lancé son activité que ça fait une décennie de temps. En effet, dans la présente section, nous essayerons de présenter un certain nombre de recommandations qu'aideront à optimiser ses missions de commissariat aux comptes et de minimiser le risque d'audit leurs est afféré.

3.1. Automatisation des feuilles de travail

Le dossier de travail élaboré lors de la mission d'audit contient des feuilles de travail où les variations des comptes sont calculées et justifiées. Ces feuilles sont rédigées de façon manuscrite, ce qui prend du temps pour l'auditeur qu'il peut consacrer pour la mise en place de tests de validation.

A cet égard, nous avons développé un modèle de fichier Excel qui permet à partir de la balance générale de remplir les feuilles de travail et de calculer les variations entre les deux

exercices comptable. Et ceux afin de permettre à l'auditeur de se focaliser sur son travail de vérification et d'examen des comptes.

3.2. Mettre en place la démarche proposée dans les missions d'audit

La spécificité de la tenue comptable des entreprises de la promotion immobilière nécessite la mise en place d'une démarche d'audit adaptée à ce secteur. Et vu l'importance des comptes de stocks et leur attrait particulier dans ce genre d'activité, nous avons travaillé dans le présent rapport sur le cycle de stocks et nous proposons ainsi, au cabinet **CCJF** la démarche d'audit que nous avons mis en place pour auditer les comptes de la société ANONYME IMMOB, afin de réduire le risque d'audit.

Cette démarche propose qu'à chaque étape, des tests et techniques d'audit soient mis en place afin de s'assurer que les assertions d'audit sont respectées. Ces différents tests ont été expliqués est mis en place pour la réalisation du cas de la société ANONYME IMMOB.

Conclusion

La deuxième partie est ainsi clôturée par des recommandations que nous proposons, à la société ANONYME IMMOB, afin de remédier aux faiblesses que nous avons identifiées lors de l'évaluation du contrôle interne et de l'examen des comptes. Ainsi, nous recommandons au cabinet de mettre en place notre démarche qui prend en compte les exigences des missions d'audit ainsi qu'elle est adaptée au secteur immobilier.

Cette démarche permet alors, à travers ses différentes étapes et les différentes techniques qu'elle met en place, d'optimiser les ressources pour mieux mener une mission d'audit et de minimiser le risque d'audit lié à ces missions.

En fait ces recommandations sont le résultat d'un travail de vérifications et d'examens effectués lors de notre intervention à la société, objet de notre cas, qui a durée plus qu'un mois et qui a porter sur l'ensemble des cycles et non seulement celui des stocks.

Pour conclure, nous insistons sur le fait que la société, étant donnée sa nature d'activité, doit disposer d'une comptabilité analytique mise en place par le service contrôle de gestion. Cet outil permettra à ANONYME IMMOB de mieux gérer ses projets et d'optimiser leurs coût de revient et donc une meilleur appréciation de la valeur des comptes de stocks de biens immobiliers.

Conclusion Générale

P

our conclure, le secteur immobilier au Maroc est l'un des secteurs les plus promoteurs, ayant connu une grande croissance et une meilleure évolution courant les deux dernières décennies. En fait, il est le centre des préoccupations des gouvernements qui se succèdent l'un après l'autre. Ainsi, il a pu confronter l'ensemble des contraintes qui freinent son développement sur le plan économique.

Le secteur immobilier avait fait l'objet de multiples actions de restructurations et d'amélioration que ce soit sur le plan économique, juridique, fiscal et comptable.

Dans ce cadre, l'intervention des experts comptables peut bien être une aide et un accompagnement des promoteurs immobiliers durant leur évolution et vers la transparence. L'intervention des auditeurs sera de plus en plus importante et permettra certainement de participer à l'assainissement des opérations immobilières.

Le présent mémoire présente alors, une démarche à suivre pour tout auditeur qui interviendra dans une société de promotion immobilière, du fait des particularités et des spécificités techniques, juridiques et comptables qui caractérise ce secteur. En effet, vu ces contraintes, l'audit des promoteurs immobiliers est un peu spéciales par rapport aux démarches d'audit des autres entreprises. Ainsi, l'audit du cycle stocks est la principale différence et spécificité de ce type d'entreprise.

Pour répondre à cette spécificité alors, nous avons entamé dans le présent rapport une partie théorique servant comme base de prise de connaissance des spécificités de ce secteur et des entreprises immobilières en général et du cycle stocks en particulier.

Puis nous avons appliqué une démarche d'audit proposée, dans le cadre d'une mission de commissariat aux comptes, pour exprimer une opinion sur la réalité et la sincérité des informations financières publiées par la société ANONYME IMMOB, et l'aptitude de ces états à refléter l'image fidèle de la situation nette de ladite entreprise.

Bibliographie et Webographie

Bibliographie

- **BAHI, Abderrahmane.** *Audit de stocks de biens immobiliers dans le cadre d'une mission de CAC cas de l'entreprise ALPHA IMMO.* Mémoire pour l'obtention du diplôme des ENCG cycle normal, Maroc 2013.
- **BENCHEKROUN, Hanane.** *Aspects juridique, fiscal et comptable de l'activité de promotion immobilière : cas des entreprises privés.* Mémoire d'expertise comptable, ISCAE, Maroc 2006.
- **Commission de normalisation comptable.** *Code Général de Normalisation Comptable.* Promulgué par dahir le 25/12/1992. 241p.
- **Conseil National de la Comptabilité.** *Plan Comptable du Secteur Immobilier.* Mars 2003. 227p.
- **Direction Générale des Impôts.** *Code général des impôts 2013.* Dahir n° 1-12-57, 28 Décembre 2012, BO n° 6048, 438p.
- **Direction Générale des Impôts.** *Loi 47-06 relative à la Fiscalité des Collectivités Locales.*
- **FRAND, Bernard et VERDALLE, Bernard.** *Audit comptable et financier.* Economica, 2ème édition 2006.
- **International Auditing and Assurance Standards Board.** *Normes d'Audit Internationales (ISA).*
- **International Federation of accounting.** *Guide pour l'Utilisation des Normes Internationales d'Audit dans l'Audit des Petites et Moyennes Entreprises.* Troisième édition, 2011. 239p.
- **Loi 9-88 relative aux Obligations Comptables des Commerçants.** Dahir n°1-92-138. 1992. 6p.
- **Ordre des Experts Comptables.** Manuel des Normes d'Audit de (conforme aux normes ISA).

- **Ordre des Experts Comptables au Maroc. *Guide pratique d'Audit*.** Adopté le 21 décembre 2004. 155p.

- **TOUKHSSATI, Omar. *Approche d'Audit des comptes de stocks des entreprises de promotion immobilière*,** mémoire d'expertise comptable, Maroc, Mai 2010.

Webographie

- **La vie économique. *L'Immobilier au Maroc renoue avec la croissance après 3 années d'atonie*.** Lavieeco, [En ligne]. La vie économique [Page consultée le 15 Avril 2014].

Disponibilité et accès :

<http://www.lavieeco.com/news/economie/l-immobilier-au-maroc-renoue-avec-la-croissance-apres-3-annees-d-atonie-22746.html>

- **La vie économique. *Le ministre de l'habitat veut diviser le déficit en logements par deux*.** Lavieeco, [En ligne]. La vie économique [Page consultée le 15 Avril 2014]. Disponibilité

et accès :

<http://www.lavieeco.com/news/economie/le-ministre-de-l-habitat-veut-diviser-le-deficit-en-logements-par-deux-21859.html>

- **Rekrute. *Etude sectorielle de la Promotion Immobilière*.** Rekrute, [en ligne], [Page consultée le 15 Avril 2014]. Disponibilité et accès

http://www.rekrute.com/editorial_article.php?id=650

Liste des tableaux

Tableau 1 : Fiche signalétique du cabinet CCJF

Tableau 2 : Fiche signalétique de la société ANONYME IMMOB

Tableau 3 : Lexique des symboles de flow-chart

Tableau 4 : La revue analytique des comptes de stocks

Tableau 5 : Contrôle de la réalité des soldes des comptes de stocks

Tableau 6 : La liste des charges incorporées dans le coût de revient des biens en cours

Liste des figures

Figure 1 : Poids de la VA du secteur du BTP dans la VA globale

Figure 2 : Contribution du secteur du BTP à la croissance du PIB

Figure 3 : FBCF du secteur du BTP et son poids dans la FBCF globale

Figure 4 : Création nette d'emploi

Figure 5 : Démarche de travail

Figure 6 : Processus technique et conséquences comptables

Figure 7 : Diagramme de circulation de documents

Annexes

Annexe 1 : Glossaire de l'Immobilier

Bornage

Le bornage fournit les bornes d'immatriculation ou triangulation de forme réglementaire. Il est réalisé par un ingénieur géomètre assermenté par la délégation du conservateur.

Cadastre

Les services du cadastre ont pour rôle de collecter et délivrer les renseignements relatifs à la propriété immobilière, établir, mettre à jour et conserver le cadastre juridique et le cadastre national.

Conservation foncière

Administration publique marocaine qui se charge de l'immatriculation de la propriété foncière, la publication des droits réels et des charges foncières, et la perception des droits et taxes d'enregistrement des actes authentiques.

Logement à faible valeur immobilière

Il s'agit de toute unité d'habitation dont la superficie est de cinquante (50) à soixante (60) mètre carré et la valeur immobilière totale n'excède pas cent quarante mille (140.000) dirhams, taxe sur la valeur ajoutée comprise. Lorsque le logement construit conformément aux conditions suivantes fait l'objet d'une cession, le prix de la première vente ne doit pas excéder 140.000 dirhams.

Logement Social

Il s'agit de conventions passées par les promoteurs immobiliers avec l'État, assortie d'un cahier de charges, à réaliser un programme de construction intégré de 500 logements en milieu urbain et/ ou 100 logements en milieu rural. Ces logements sont destinés, à titre d'habitation principale, à des citoyens dont le revenu mensuel ne dépasse pas 1,5 du salaire minimum interprofessionnel garanti ou son équivalent, à condition qu'ils ne soient pas propriétaires d'un logement dans la commune considérée.

Maitre d'œuvre

C'est une personne qui est chargée de réaliser l'ouvrage pour le compte du maitre de l'ouvrage.

Maitre d'ouvrage

C'est une personne ou entreprise pour le compte de laquelle un ouvrage immobilier est réalisé.

Notaire

Il a pour mission de rédiger les actes juridiques et d'accomplir les diverses formalités fiscales et juridiques conformément aux dispositions légales et fiscales. Il s'assure ainsi que les droits d'enregistrement, et autres impôts et taxes ont été correctement liquidés. Par la réalisation de sa mission, le notaire limite les litiges qui peuvent opposer les parties.

Permis de construire

c'est l'autorisation préalable à la réalisation des travaux de construction, et qui a pour but de vérifier que l'édifice respectera les règles d'urbanisme et de construction en vigueur.

Permis de lotir

Il s'agit de l'autorisation de lotissement d'un terrain nu sur la base d'un plan définitif.

Permis d'habiter

C'est l'autorisation nécessaire pour un maître d'ouvrage d'avoir afin qu'il puisse céder la construction.

Réception provisoire

Elle est prononcée par un procès-verbal établi par une commission visé dans le marché établi.

Règlement de copropriété

C'est un document élaboré par le topographe à l'achèvement des travaux dans un projet immobilier. Il contient l'ensemble des informations concernant les biens immeubles, leurs superficies, leurs compositions et leur quote-part du terrain.

Réquisition

C'est une demande d'immatriculation qui peut être rédigé dans les bureaux du service foncier.

Réserve foncière

Elle est constituée par des terrains acquis dans la perspective d'être lotis ou pour y édifier des bâtiments destinés à la revente. Ces terrains demeurent en réserve foncière jusqu'au début des travaux de lotissement matérialisés par l'autorisation de lotir ou de construire.

Annexe 2 : Bilan et Comptes de Produits et de Charges des deux derniers exercices comptables

- Bilan de la société ANONYME IMMOB au 31/12/2013.

ACTIF				
EN DH	31-déc.-13	31-déc.-12	Variation	En %
IMMOBILISATIONS EN NON VALEUR (A)	-	4 761,02	-	4 761,02
• Frais préliminaires	-	4 761,02	-	4 761,02
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
• Primes de remboursements des obligations	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (B)	225 354,28	221 933,50	3 420,78	2%
• Immobilisations en recherche et développement	-	-	-	-
• Brevets, marques, droits et valeurs similaires	225 354,28	221 933,50	3 420,78	2%
• Fonds commercial	-	-	-	-
• Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES (C)	2 463 475,43	2 412 434,52	51 040,91	2%
• Terrains	-	-	-	-
• Constructions	451 356,79	478 159,71	-	26 802,92
• Installations techniques, matériel et outillage	375 474,69	397 479,50	-	22 004,81
• Matériel de transport	19 486,12	25 216,82	-	5 730,70
• Mobilier, matériel de bureau et aménagements divers	1 617 157,83	1 511 578,49	105 579,34	7%
• Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
• Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (D)	241 731 254,03	230 644 837,87	11 086 416,16	5%
• Prêts immobilisés	-	-	-	-
• Autres créances financières	79 530 034,03	68 443 617,87	11 086 416,16	16%
• Titres de participation	162 201 220,00	162 201 220,00	-	0%
• Autres titres immobilisés	-	-	-	-
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (E)	-	-	-	-
• Diminution des créances immobilisées	-	-	-	-
• Augmentation des dettes financières	-	-	-	-
TOTAL I (A + B + C + D + E)	244 420 083,74	233 283 966,91	11 136 116,83	5%
STOCKS (F)	901 255 321,90	953 455 482,85	-	52 200 160,95
• Marchandises	-	-	-	-
• Matières et fournitures consommables	-	-	-	-
• Produits en cours	863 407 651,00	897 539 126,79	-	34 131 475,79
• Produits intermédiaires, et produits résiduels	-	-	-	-
• Produits finis	37 847 670,90	55 916 356,06	-	18 068 685,16
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT (G)	333 968 893,31	204 929 922,08	129 038 971,23	63%
• Fournis, débiteurs, avances et acomptes	12 084 321,41	25 015 551,82	-	12 931 230,41
• Clients et comptes rattachés	209 142 932,00	66 756 000,00	142 386 932,00	213%
• Personnel	14 350,00	14 750,00	-	400,00
• Etat	95 359 476,64	94 027 419,49	1 332 057,15	1%
• Comptes d'associés	-	-	-	-
• Autres débiteurs	17 367 813,26	18 359 650,54	-	991 837,28
• Comptes de régularis. Actif	-	756 550,23	-	756 550,23
TITRES ET VALEURS DE PLACEMENT (H)	95 000,00	95 000,00	-	0%
ECARTS DE CONVERSION - ACTIF (I) (Eléments circulants)	-	-	-	-
TOTAL II (F + G + H + I)	1 235 319 215,21	1 158 480 404,93	76 838 810,28	7%
TRESORERIE - ACTIE	15 929 613,90	3 756 783,55	12 172 830,35	324%
• Chèques et valeurs à encaisser	15 709 822,65	1 994 660,73	13 715 161,92	688%
• Banque, T.G et C.C.P	104 468,19	1 627 750,37	-	1 523 282,18
• Caisse, Régies d'avances et accreditifs	115 323,06	134 372,45	-	19 049,39
TOTAL III	15 929 613,90	3 756 783,55	12 172 830,35	324%
TOTAL GENERAL I + II + III	1 495 668 912,85	1 395 521 155,39	100 147 757,46	7%

PASSIF				
EN DH	31-déc.-13	31-déc.-12	Variation	En %
CAPITAUX PROPRES				
• Capital social ou personnel (1)	130 000 000,00	130 000 000,00	-	0%
• mois : actionnaires, capital souscrit non appelé, Capital appelé dont verse	-	-	-	
• Primes d'émission, de fusion, d'apport			-	
• Ecart de réévaluation	-	-	-	
• Réserve légale	-	-	-	
• Autres réserves	-	-	-	
• Report à nouveau (2)	- 17 942 023,82	- 47 932 838,27	29 990 814,45	-63%
• Résultats nets en instance d'affectation (2)	-	-	-	
• Résultats net de l'exercice (2)	13 787 915,74	29 990 814,45	- 16 202 898,71	-54%
Total des capitaux propres (A)	125 845 891,92	112 057 976,18	13 787 915,74	12%
CAPITAUX PROPRES ASSIMILES (B)	-	-	-	
• Subventions d'investissement	-	-	-	
• Provisions réglementées	-	-	-	
DETTES DE FINANCEMENT (C)	843 985 157,81	781 637 708,04	62 347 449,77	8%
• Emprunts obligatoires	-	-	-	
• Autres dettes de financement	843 985 157,81	781 637 708,04	62 347 449,77	8%
PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)	-	-	-	
• Provisions pour risques	-	-	-	
• Provisions pour charges	-	-	-	
ECARTS DE CONVERSION - PASSIF (E)	-	-	-	
• Augmentations des créances immobilisées	-	-	-	
• Diminution des dettes de financement	-	-	-	
TOTAL I (A + B + C + D + E)	969 831 049,73	893 695 684,22	76 135 365,51	9%
DETTES DU PASSIF CIRCULANT (F)	466 372 594,70	456 414 834,50	9 957 760,20	2%
• Fournisseurs et comptes rattachés	116 868 753,59	65 077 835,65	51 790 917,94	80%
• Clients créditeurs, avances et acomptes	181 808 606,17	195 049 277,89	- 13 240 671,72	-7%
• Personnel	676 317,35	29 103,47	647 213,88	2224%
• Organismes sociaux	625 625,02	356 431,26	269 193,76	76%
• Etat	25 579 067,62	10 416 632,63	15 162 434,99	146%
• Comptes d'associés	120 791 590,08	141 740 208,19	- 20 948 618,11	-15%
• Autres créanciers	5 106 500,77	17 759 348,11	- 12 652 847,34	-71%
• Comptes de régularisation - passif	14 916 134,10	25 985 997,30	- 11 069 863,20	-43%
AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)	-	-	-	
ECARTS DE CONVERSION-PASSIF (Eléments circulants) (H)	-	-	-	
TOTAL II (F + G + H)	466 372 594,70	456 414 834,50	9 957 760,20	2%
TRESORERIE - PASSIF	59 465 268,42	45 410 636,67	14 054 631,75	31%
• Crédits d'escompte	-	-	-	
• Crédits de trésorerie	-	-	-	
• Banques de régularisation	59 465 268,42	45 410 636,67	14 054 631,75	31%
TOTAL III	59 465 268,42	45 410 636,67	14 054 631,75	31%
TOTAL GENERAL I + II + III	1 495 668 912,85	1 395 521 155,39	100 147 757,46	7%

- Comptes de Produits et de Charges du 01/01/2013 au 31/12/2013.

CPC	31/12/2013	31/12/2012	Variation	%
Produits d'exploitation	-	-	-	
Ventes de marchandises	-	-	-	
Ventes de biens et services produits	323 558 027,22	133 990 037,40	189 567 989,82	141%
Chiffre d'affaires	323 558 027,22	133 990 037,40	189 567 989,82	141%
Variation de stocks de produits	- 52 200 160,95	86 839 620,65	- 139 039 781,60	-160%
Immobilisations produites par l'e/se pour elle-même	-	-	-	
Subventions d'exploitation	-	-	-	
Autres produits d'exploitation	-	-	-	
Reprises d'exploitation et transferts de charges	22 455 496,58	22 147 808,64	307 687,94	1%
Total des Produits d'exploitation	293 813 362,85	242 977 466,69	50 835 896,16	21%
Charges d'exploitation	-	-	-	
Achats revendus de marchandises	-	-	-	
Achats consommés de matières et de fournitures	243 038 015,86	186 268 157,83	56 769 858,03	30%
Autres charges externes	11 161 732,23	12 812 642,96	- 1 650 910,73	-13%
Impôts et taxes	335 507,27	99 006,40	236 500,87	239%
Charges de personnel	10 291 299,95	8 982 776,89	1 308 523,06	15%
Autres charges d'exploitation	536,80	-	536,80	
Dotations d'exploitation	427 617,79	558 909,51	- 131 291,72	-23%
Total des charges d'exploitation	265 254 709,90	208 721 493,59	56 533 216,31	27%
Résultat d'exploitation	28 558 652,95	34 255 973,10	- 5 697 320,15	-17%
Produits financiers	-	-	-	
Produits des TP et autres titres immobilisés	5 130,00	5 557,50	- 427,50	-0,076923077
Gains de change	-	-	-	
Intérêts et autres produits financiers	369,18	-	369,18	
Reprises financières et transferts de charges	44 506 960,57	53 323 486,86	- 8 816 526,29	-17%
Total des Produits financiers	44 512 459,75	53 329 044,36	- 8 816 584,61	-17%
Charges financières	-	-	-	
Charges d'intérêts	56 922 155,50	57 547 461,20	- 625 305,70	-1%
Pertes de change	23 259,84	9 439,81	13 820,03	1,464015695
Autres charges financières	-	-	-	
Dotations financières	-	-	-	
Total des charges financière	56 945 415,34	57 556 901,01	- 611 485,67	-1%
Résultat financier	- 12 432 955,59	- 4 227 856,65	- 8 205 098,94	194%
Résultat courant	16 125 697,36	30 028 116,45	- 13 902 419,09	-46%
Produits non courants	-	-	-	
Produits des cessions d'immobilisations	-	-	-	
Subventions d'équilibre	-	-	-	
Reprises sur subventions d'investissement	-	-	-	
Autres produits non courants	148 358,52	652 406,72	- 504 048,20	-77%
Reprises non courantes; transferts de charges	-	-	-	
Total des Produits non courants	148 358,52	652 406,72	- 504 048,20	-77%
Charges non courantes	-	-	-	
VNA des immobilisations cédées	-	-	-	
Subventions accordées	-	-	-	
Autres charges non courantes	96 604,14	16 467,72	80 136,42	487%
Dotations non courantes	-	-	-	
Total des charges non courantes	96 604,14	16 467,72	80 136,42	487%
Résultat non courant	51 754,38	635 939,00	- 584 184,62	-92%
Résultat avant impôts	16 177 451,74	30 664 055,45	- 14 486 603,71	-47%
Impôts sur les résultat	2 389 536,00	673 241,00	1 716 295,00	255%
Résultat net	13 787 915,74	29 990 814,45	- 16 202 898,71	-54%

Annexe 3 : Tableau 20 de la liasse fiscale Etat Détaillé des stocks

Exercice du 01/01/2013 Au 31/12/2013							
STOCKS	STOCK FINAL		Montant Net	STOCK INITIAL			Variation de stock en valeur(+ ou -) 7 = 6 - 3
	Montant Brut	Provision pour dépréciation		Montant Brut	Provision pour dépréciation	Montant Net	
1. Stocks Approvisionnement							
- Biens et produit destinés à la revente en l'état :							
* Biens immeubles							1
* Biens meubles							2
- Biens et Matières Première aux activités de production et de transformation :							
- Matières premières							3
- Matières consommables							4
- Pièce détachées							5
- Carburants lubrifiants pour véhicules de transport							6
- Emballage :							
* récupérables							7
* vendus							8
* perdus							9
Total stocks des Approvisionnements							10
II. Stock en cours Production de biens et service							
- Produits en cours							11
- Etudes en cours							12
- Travaux en cours							13
- Services en cours							14
Total stocks des encours							15
III. Stock Produits finis							
- Produits finis							16
- Biens finis							17
Total stocks des Produits finis							18
IV. Stock Produits résiduels							
- Déchets							19
- Rebuts							20
- Matières de récupération							21
Total stocks Produits résiduels							22
TOTAL GENERAL (ligne10 + 15 + 18 + 22)							23

Annexe 4 : Extrait du Plan Comptable du Secteur Immobilier

31. STOCKS

311. Terrains

3111. Réserves foncières

31.119. Coût des terrains sortis du stock

312. Matières et fournitures consommables

3120. Terrains

3121. Matières premières

31211. Ciment

31212. Acier

31213. Sable

31214. Gravette

3122. Matières et fournitures consommables

312201. Matières consommables A

312202. Matières consommables B

312203. Combustibles

312204. Produits d'entretien

312205. Fournitures d'atelier et d'usine

312206. Fournitures de magasin

312207. Fournitures de bureau

3123. Emballages

3128. Autres matières et fournitures consommables.

313. Produits en cours

3131. Biens en cours

31311. Lotissements en cours

31311xxxx (Code programme) 01 Terrains

31311xxxx 02 Travaux VRD

31311xxxx 04 Frais annexes

31311xxxx 05 Commission

31311xxxx 06 Frais financiers

31311xxxx 07 Honoraires

31311xxxx 08 Impôts

31311xxxx 09 TVA

31311xxxx 10 Quote-part des frais généraux imputés

31312. Constructions promotionnelles en cours

31312xxxx (code programme) 01 terrains

31312xxxx 02 travaux VRD

31312xxxx 03 constructions

31312xxxx 04 frais annexes

31312xxxx 05 commission

31312xxxx 06 frais financiers

31312xxxx 07 honoraires

31312xxxx 08 impôts

31312xxxx 10 Quote-part des frais généraux imputés

31313. Commerces et bureaux en cours

31313xxxx (code programme) 01 terrains

31313xxxx 02 travaux VRD

- 31313xxxx 03 constructions
- 31313xxxx 04 frais annexes
- 31313xxxx 05 commission
- 31313xxxx 06 frais financiers
- 31313xxxx 07 honoraires
- 31313xxxx 08 impôts
- 31313xxxx 10 Quote-part des frais généraux imputés
- 31314. Constructions économiques et sociales en cours
 - 31314xxxx (code programme) 01 terrains
 - 31314xxxx 02 travaux VRD
 - 31314xxxx 03 constructions
 - 31314xxxx 04 frais annexes
 - 31314xxxx 05 commission
 - 31314xxxx 06 frais financiers
 - 31314xxxx 07 honoraires
 - 31314xxxx 08 impôts
 - 31314xxxx 10 Quote-part des frais généraux imputés
- 3138. Autres produits en cours
- 3139. Produits en cours sortis
- 315. Produits finis
 - 3151. Produits finis
 - 31511. Lotissements achevés
 - 31512. Constructions promotionnelles achevées
 - 31513. Commerces et bureaux achevés
 - 31514. Constructions économiques et sociales achevées
 - 31515. Autres produits finis
 - 3159. Produits finis sortis (Déstockés)

Annexe 5 : Questionnaire du contrôle interne

- Contrôle de la séparation des tâches :

Fonction	Personnel concerné				
	Servic e Compt able	Servi ce Tech niqu e	Ser vic e Co m me rcia l	Servi ce Adm inistr atif	
1. Décision des programmes à lancer					
2. Proposition des terrains à acquérir					
3. Choix des terrains à acquérir					
4. Validation des terrains acquis					
5. Enregistrement des terrains acquis					
6. Lancement des appels d'offre relatifs aux travaux					
7. Validation des prestataires chargés des travaux					
8. Réception des travaux					
9. Validation des factures de travaux					
10. Contrôle des travaux effectués par les sous-traitants					
11. Paiement des sous-traitants					
Imputation comptable					
13. Contrôle de l'imputation comptable					
14. Bon à payer					
15. Centralisation des travaux					
16. Signature des moyens de paiement					

17. Acceptation des effets					
18. Décision des déstockages de réserve foncière					
19. Décision de déstockage de travaux en cours					
20. Constatation des sorties de produits finis					
21. Rapprochement des ventes de produits finis au déstockage de produits finis					
22. Annulation des pièces justificatives					
23. Suivi des avoirs et des avoirs à recevoir					

- Contrôle d'exhaustivité :

Question	O u i	N O N	C o m m e n t a i r e	Référence de programme de vérification des procédures
1. Les acquisitions de terrains sont-elles communiquées aux services chargés du suivi des stocks par des documents standards reprenant l'ensemble des informations suivantes : a- Affectation (villa, appartements, locaux commerciaux...) ; b- Prix ; c- Superficies ; d- Frais d'approche ; e- Référence du programme de construction.				
2. Ces documents sont-ils utilisés pour le suivi du stock de réserve foncière ?				

3. Ces documents accompagnés des pièces justificatives sont-ils communiqués au département comptable pour enregistrement ?				
4. La concordance des pièces justificatives aux documents servant à l'alimentation des stocks sont : a- Contrôlés par une personne externe ; b- Utilisés pour contrôler l'exhaustivité.				
5. Un contrôle périodique est-il effectué pour vérifier la concordance des données comptables aux données de stocks.				
6. Un inventaire physique du stock de réserve foncière est-il effectué annuellement pour vérifier : a. L'absence d'occupation des biens ; b. L'absence de détérioration à constater ; c. L'absence de changement de plan d'origine pouvant avoir une incidence sur la réserve foncière.				
7. Les autorisations de construction sont-elles communiquées sans délais au département chargé du suivi des stocks.				
8. Un contrôle est-il mis en place pour vérifier que toutes les autorisations de construire reçues au cours de l'exercice ont été traitées.				
9. Les factures des prestataires chargés de l'exécution des différents corps d'état sont-elles enregistrées sans délai sur un registre ou système d'information permettant un suivi chronologique de ces factures.				
10. Ces factures sont-elles numérotées ou identifiées pour permettre un contrôle d'exhaustivité d'enregistrement de ces prestations aux stocks en cours.				

Annexe 6 : Contenance du projet D

ANONYME IMMOB - EXERCICE 2013

Projet : D

Tableau de contenance LOT A + LOT B

Surface Terrain : 377 330 m²

LOT	Tranche	Groupe d'habitation	Consistance	Nombre de biens	Surface en m ²
LOT A	TR 1	GH 3	Immeubles	84	19 225
	TR 2	Villas	Villa Finis	10	32 937
			Villa Semi Finis	21	
	TR 3	GH 3	Immeubles	144	22 038
	TR 4	GH 1	Immeubles	144	26 357
	TR 5	Lots Villas	Lots Villas	35	12 937
		RT 1	Unités	44	37 970
LOT B	TR 6	RT 2	Unités	24	
		RT 3	Unités	44	
	TR 7		Beach club		108 651
			Lot de terrain		117 215
Total					377 330

Annexe 7 : Répartition des charges communes

ANONYME IMMOB - Exercice 2013

Répartition des charges communes - Exercice 2013

Charges communes de gestion 2013	17 337 030,26
---	----------------------

Projet	Nature	Production 2013 Base affectation	Taux d'affectation	Quote-part frais de gestion
Projet A	Coût de production	4 373 360,33	2,43	420 973,78
Projet E	Coût de production	4 670 900,66	2,59	449 614,61
Projet C	Coût de production	47 499 745,99	26,37	4 572 261,61
Projet B	Coût de production	56 678 771,75	31,47	5 455 822,27
Projet D	Coût de production	66 886 017,33	37,14	6 438 357,99
Total	-	180 108 796,06	100	17 337 030,26

Compte	Intitulé	Solde	Observations
6122300000	ACHATS DE COMBUSTIBLES	322 695,93	ok
6122700000	ACHAT FOURNITURES BUREAU	7 650,62	ok
6125100000	ACHAT DE FOURNITURES NON STOCKABLES	9 533,97	ok
6125200000	ACHAT DE FOURNITURES D'ENTRETIEN	2 799,00	ok
6125300000	ACHAT DE PETIT OUTILLAGE	8 709,53	ok
6125400000	ACHATS DE FOURNITURES DE BUREAU	93 950,63	ok
6126300000	ACHAT DE PRESTATION DE SERVICE	627 257,96	ok
6128000000	ACHATS DE MATIERES ET FOURNITURES DES EXERCICES ANTERIEURES	32 429,15	ok
6131201000	LOCATION BUREAU RABAT	218 760,00	ok
6131203000	LOYER OUJDA - BERHILI	96 000,00	ok
6131600000	LOCATION MATERIEL DE TRANSPORT	645 896,48	ok
6132100000	LOCATION MAT DE TRANSPORT	4 262,00	ok
61321A1000	REDEVANC CB 4195.07	47 366,16	ok
61321A1100	REDEVANC CB 4195.08	13 036,08	ok
61321A1200	REDEVANC CB 4195.09	166 043,64	ok
61321A1300	REDEVANC CB 4195.10	72 548,64	ok
61321A1400	REDEVANC CB 4195.11	28 893,12	ok
61321A1500	REDEVANC CB 4195.12	11 278,92	ok
61321A2100	MAGHREBAIL CONTRAT N°0449970	44 260,81	ok
61321A2200	MAGHREBAIL CONTART N°450710	249 614,58	ok

61321A500 0	REDEVANC CB 4195.02	143 457,84	ok
61321A600 0	REDEVANC CB 4195.03	21 887,61	ok
61321A700 0	REDEVANC CB 4195.04	12 434,10	ok
61321A800 0	REDEVANC CB 4195.05	137 827,92	ok
61321A900 0	REDEVANC CB 4195.06	56 943,24	ok
6133100000	ENTRETIEN & REPARAT° BIEN IMOBILIER	68 460,64	ok
6133200000	ENTRETIEN & REP DES BIENS MOBILIER	91 665,64	ok
6133500000	MAINTENANCE	238 402,20	ok
6134100000	ASSURANCES MULTIRISQ VOL INC RC	26 674,55	ok
6134500000	ASSURANCES-MATERIEL DE TRANSPORT	77 574,61	ok
6136100000	COMMISSION ET COURTAGE	18 723,32	ok
6136500000	HONORAIRES	466 441,67	ok
6137000000	REDEVANCES POUR BREVETS, MARQUES, DRO	8 200,00	ok
6141000000	ETUDES, RECHERCHES ET DOCUMENTATION	2 000,00	ok
6141500000	DOCUMENTATION	4 780,67	ok
6141600000	DOCUMENTATION TECHNIQUE	1 495,00	ok
6142500000	TRANSPORT SUR ACHATS	45,00	ok
6142800000	AUTRES TRANSPORTS	5 069,14	ok
6143000000	DEPLACEMENTS, MISSION ET REPETITION	19 495,68	ok
6143100000	VOYAGES & DEPLACEMENTS	501 707,60	ok
6143600000	RECEPTIONS	330 192,47	ok
6144100000	ANNONCES ET INSERTIONS	13 560,00	ok
6144200000	ECHANTILLON, CATALOGUE & IMPRIME	4 080,00	ok
6144300000	FOIRES ET EXPOSITION	982 554,87	ok
6144600000	PUBLICITE	94 444,00	ok
6144800000	AUTRES CHARGES DE PUBLICITE	960,00	ok
6145100000	FRAIS POSTAUX	15 864,93	ok
6145500000	FRAIS DE TEL	174 419,72	ok
6145510000	FRAIS DE TEL GSM	165 260,83	ok
6145600000	FRAIS INTERNET	12 010,33	ok
6145700000	FRAIS DE PHOTOCOPIE	45 915,60	ok
6146100000	COTISATIONS	40 415,00	ok
6147300000	FRAIS ET COMMISSIONS / SERVICES BQ	230 531,64	ok
61473A000 0	Commissions bancaires/ communes	700,00	ok
6148000000	AUTRES CHARGES EXTERNES EXE ANTERI	1 564 255,00	Non
6165000000	IMPOTS & TAXES INDIRECTES	33 960,00	ok
6167100000	DRT D'ENREGISTREMENT ET TIMBRE	12 953,27	ok
6167300000	TAXES SUR VEHICULES	25 259,00	ok
6167800000	AUT IMPOTS & TAXES ET DT ASSIMILES	263 335,00	ok
6171100000	APPOIEMENTS ET SALAIRES	6 217 626,86	ok
6171103000	ANCIENNETE	134 978,90	ok
6171104000	COMMISSIONS AU PERSONNEL / CA	1 356 576,28	ok
6171310000	Indemnité de représentation	404 809,97	ok
6171320000	Indemnité kilométrique	129 489,87	ok
6171320000	Indemnité kilométrique	1 111 004,47	ok

6171340000	indemnités de panier	4 200,00	ok
6171350000	indemnités de licenciement	38 210,58	ok
6174100000	COTISATION DE LA SECURITE SOCIALE	838 972,00	ok
6174101000	COT AMO	269 746,64	ok
6174200000	COTISATIONS AUX CAISSES DE RETRAITE	477 729,80	ok
6174300000	COTISATIONS AUX MUTUELLES	109 982,35	ok
6174500000	ASSURANCES ACCIDENTS DE TRAVAIL	108 392,23	ok
6176600000	MEDECINE DU TRAVAIL, PHARMACIE	9 600,00	ok
6176800000	AUTRES CHARGES SOCIALES DIVERSES	39 800,00	ok
6178000000	CHARGES DU PERS EXE ANTERIEUR	20 000,00	Non
6182000000	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	265 841,00	Non
Total charges		17 337 030,26	

Table des Matières

REMERCIEMENT	2
AVANT-PROPOS	3
SOMMAIRE	4
LISTE DES ABRÉVIATIONS	5
INTRODUCTION GÉNÉRALE	6
PARTIE I : CADRE CONCEPTUEL DE L'AUDIT DE STOCKS DE BIENS IMMOBILIERS	8
Introduction	9
Chapitre 1 : Généralités sur le secteur immobilier au Maroc	10
Section 1 : Présentation du secteur immobilier	10
Section 2 : Les spécificités du secteur immobilier	13
2.1. Les spécificités techniques	13
2.2. Les spécificités juridiques	13
2.2.1. La législation foncière	14
2.2.2. La loi de l'urbanisme	15
2.2.3. Dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats : D.O.C	16
2.2.4. Loi n°44-00 du 3 octobre 2002 relative à la vente en état futur d'achèvement	16
2.2.5. Notes Circulaires relatives au secteur des bâtiments et travaux publics	16
2.3. Les spécificités comptables	16
2.3.1. Plan de comptes adapté	16
2.3.2. Etats comptables spécifiques	17
2.3.3. Système de comptabilisation différent	17

2.3.4. Principe d'évaluation plus étendu	18
2.4. Les spécificités fiscales	18
2.4.1. L'impôt sur les sociétés	18
2.4.2. La taxe sur la valeur ajoutée	20
2.4.3. Les droits d'enregistrement	21
2.4.4. Autres taxes de collectivités locales	22
Chapitre 2 : Audit : Définitions et démarche générale	23
Section 1 : Définitions et types d'audit	23
1.1. Définitions	23
1.2. Types d'audit	24
1.2.1. L'audit interne	24
1.2.2. L'audit comptable et financier	24
1.2.3. L'audit fiscal	25
1.2.4. Autres types d'audit	26
Section 2 : La démarche générale d'audit	26
2.1. L'acceptation de la mission et la prise de connaissance	26
2.2. La planification de la mission	28
2.3. L'évaluation du contrôle interne	28
2.4. La révision des comptes	29
2.5. La finalisation de la mission	29
Chapitre 3 : Particularités d'audit des stocks de biens immobiliers	30
Section 1 : Présentation des biens immobiliers	30
1.1. Classification des stocks de biens immobiliers	30
1.1.1. Les terrains	30
1.1.2. Les stocks de lotissements et de lotissements	30
1.2. Traitement comptable des stocks de biens immobiliers	30
1.2.1. Les terrains	31
1.2.2. Stocks de lotissements en cours	31
1.2.3. Stocks de constructions en cours	31
1.2.4. Stock de lotissement et construction achevés	32
1.3. La comptabilisation des contrats à long terme	32
1.3.1. La méthode à l'achèvement des travaux	33
1.3.1.1. La méthode de comptabilisation d'un contrat bénéficiaire	33
1.3.1.2. Comptabilisation d'une provision relative à un contrat d'immobilier déficitaire	35
1.3.2. La méthode à l'avancement	35
1.3.2.1. La méthode de comptabilisation d'un contrat bénéficiaire	36

1.3.2.2. Comptabilisation d'une provision relative à un contrat d'immobilier déficitaire	37
Section 2 : Audit des stocks de biens immobiliers	39
2.1. Prise de Connaissance du cycle stocks	39
2.2. Identification des zones de risques	41
2.3. Evaluation du contrôle interne	42
2.3.1. Séparation des fonctions	42
2.3.2. Contrôle de l'exhaustivité	42
2.3.3. Contrôle de la réalité	43
2.3.4. Evaluation et correcte imputation	43
2.3.5. Séparation des exercices	44
2.3.6. Autres zones de risques identifiées	45
2.4. L'inventaire physique	45
2.5. L'examen des comptes	47
2.5.1. La validation des quantités	48
2.5.2. L'évaluation des stocks	48
2.5.3. L'évaluation du coût final du projet	49
2.5.4. Les charges postérieures au déstockage	49
2.5.5. L'évaluation des provisions	50
Conclusion	51
PARTIE II : LA MISE EN PLACE DE LA DÉMARCHE D'AUDIT DES STOCKS DE BIENS IMMOBILIERS : CAS DE L'ENTREPRISE ANONYME IMMOB	52
Introduction	53
Chapitre 1 : Prise de connaissance et orientation générale de la mission	54
Section 1 : Présentation du cabinet CCJF	54
1.1. Présentation et historique	54
1.2. Activités :	54
Section 2 : Le cadre général et méthodologie de travail	56
2.1. Le cadre général de la mission	56
2.2. Méthodologie et planification de la mission	57
Chapitre 2 : Application de la démarche proposée d'audit des stocks des biens immobiliers	59
Section 1 : Prise de connaissance de l'entreprise ANONYME IMMOB	59
1.1. Prise de connaissance générale de l'entreprise ANONYME IMMOB	59
1.1.1. Introduction	59
1.1.2. Fiche signalétique	59
1.1.3. Activités	60
1.1.3.1 La promotion immobilière	60
1.1.3.2 Les travaux de lotissement	60

1.1.4.	Organisation	60
1.1.5.	Projets	61
1.1.6.	Cadre fiscal	62
1.1.6.1	L'impôt sur les sociétés	62
1.1.6.2	La TVA	62
1.1.6.3	Fiscalité des collectivités locales	62
1.2.	Prise de connaissance de cycle de stocks de la société ANONYME IMMOB	63
1.2.1.	Le traitement technique stocks	63
1.2.2.	Le traitement comptable	64
Section 2 : La démarche proposée pour l'évaluation interne		67
2.1.	Description graphique du système	67
2.2.	Description narrative	72
2.3.	Test de conformité ou de compréhension	73
2.3.1.	Le questionnaire de contrôle interne	73
2.3.2.	Les entretiens avec les responsables de services	74
2.3.3.	L'observation directe	74
Section 3 : La démarche proposée pour l'examen des comptes		75
3.1.	Test de cohérence	76
3.1.1.	Revue analytique	76
3.1.2.	Examen des assertions relatives aux comptes de stocks	78
3.1.2.1.	Examen de l'exhaustivité	78
3.1.2.2.	Examen de la réalité	78
3.1.2.3.	Examen de la bonne évaluation	79
3.1.2.4.	Examen de la séparation des exercices	81
3.2.	Test de Validation des comptes	82
3.2.1.	Validation sur la base des documents	82
3.2.2.	Confirmation directes	83
Chapitre 3 : Synthèse et Recommandations		84
Section 1 : Synthèse d'audit		84
Section 2 : Recommandations à la société ANONYME IMMOB		85
2.1.	Recommandations relatives au système de contrôle interne	85
2.2.	Recommandations relatives au système de comptabilisation	87
Section 3 : Recommandations au cabinet CCJF		87
3.1.	Automatisation des feuilles de travail	87
3.2.	Mettre en place la démarche proposée dans les missions d'audit	87
Conclusion		89
CONCLUSION GÉNÉRALE		90
Projet de fin d'études		91
2013-2014		

<i>LISTE DES TABLEAUX</i>	93
<i>LISTE DES FIGURES</i>	93
<i>ANNEXES</i>	94
<i>Annexe 1 : Glossaire de l'Immobilier</i>	95
<i>Annexe 2 : Bilan et Comptes de Produits et de Charges des deux derniers exercices comptables</i>	97
<i>Annexe 3 : Tableau 20 de la liasse fiscale Etat Détaillé des stocks</i>	100
<i>Annexe 4 : Extrait du Plan Comptable du Secteur Immobilier</i>	101
<i>Annexe 5 : Questionnaire du contrôle interne</i>	103
<i>Annexe 6 : Contenance du projet D</i>	106
<i>Annexe 7 : Répartition des charges communes</i>	107
<i>TABLE DES MATIÈRES</i>	109