

Dispositions légales concernant la comptabilité commerciale et la présentation des comptes (art. 957 ss. CO)

Les commentaires qui suivent sont conçus comme une aide à l'interprétation à l'intention des coopératives d'habitation. Les dispositions légales restent toutefois les normes de référence qui font foi.

Comptabilité

Elle enregistre les transactions et les autres faits nécessaires à la présentation du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'entreprise (situation économique).

La comptabilité est tenue conformément au principe de régularité, qui comprend :

- l'enregistrement intégral, fidèle et systématique des transactions et des autres faits ;
- la justification de chaque enregistrement par une pièce comptable ;
- la clarté ;
- l'adaptation à la nature et à la taille de l'entreprise ;
- la traçabilité des enregistrements comptables.

On entend par pièce comptable tout document écrit, établi sur support papier, sur support électronique ou sous toute forme équivalente, qui permet la vérification de la transaction ou du fait qui est l'objet de l'enregistrement.

La comptabilité est tenue dans la monnaie nationale ou dans la monnaie la plus importante au regard des activités de l'entreprise.

Elle est tenue dans l'une des langues nationales ou en anglais.

Elle peut être établie sur support papier, sur support électronique ou sous toute forme équivalente.

Présentation des comptes

Les comptes doivent présenter la situation économique de l'entreprise de façon qu'un tiers puisse s'en faire une opinion fondée.

Les comptes sont présentés dans le rapport de gestion. Ce dernier contient les comptes annuels individuels (comptes annuels) qui se composent du bilan, du compte de résultat et de l'annexe. (dispositions supplémentaires applicables aux grandes entreprises et aux groupes).

Le rapport de gestion est établi et soumis dans les six mois qui suivent la fin de l'exercice à l'organe ou aux personnes qui ont la compétence de l'approuver. Il est signé par le président de l'organe supérieur de direction ou d'administration et par la personne qui répond de l'établissement des comptes au sein de l'entreprise.

Les comptes sont établis selon l'hypothèse que l'entreprise poursuivra ses activités dans un avenir prévisible.

Si la cessation de tout ou partie de l'activité de l'entreprise est envisagée ou paraît inévitable dans les douze mois qui suivent la date du bilan, les comptes sont dressés sur la base des valeurs de liquidation pour les parties concernées de l'entreprise. Des provisions sont constituées au titre des charges induites par la cessation ou la réduction de l'activité. Les dérogations au principe de continuité de l'exploitation et leur influence sur la situation économique de l'entreprise sont commentées dans l'annexe aux comptes annuels.

Les charges et les produits sont présentés conformément aux principes de la délimitation périodique et du rattachement des charges aux produits.

Si les produits nets des ventes des biens et des prestations de services ou les produits financiers ne dépassent pas 100'000 francs, il est possible de déroger au principe de la délimitation périodique et d'établir une comptabilité de dépenses et de recettes.

L'établissement régulier des comptes est régi en particulier par les principes suivants :

- la clarté et l'intelligibilité ;
- l'intégralité ;
- la fiabilité ;
- l'importance relative ;
- la prudence ;

- la permanence de la présentation et des méthodes d'évaluation ;
- l'interdiction de la compensation entre les actifs et les passifs et entre les charges et les produits.

Le montant de chaque poste présenté dans le bilan et dans l'annexe est justifié par un inventaire ou d'une autre manière.

La présentation des comptes est adaptée aux particularités de l'entreprise et de la branche, dans le respect du contenu minimal prévu par la loi.

Le bilan et le compte de résultat peuvent être présentés sous forme de tableau ou de liste. Il n'y a pas lieu de présenter séparément les postes qui affichent un montant nul ou insignifiant.

Dans les comptes annuels, les chiffres de l'exercice précédent figurent en regard des valeurs de l'exercice sous revue.

Les comptes sont établis dans la monnaie nationale ou dans la monnaie la plus importante au regard des activités de l'entreprise. S'ils ne sont pas établis dans la monnaie nationale, les contre-valeurs en monnaie nationale doivent aussi être indiquées. Les cours de conversion utilisés sont mentionnés et éventuellement commentés dans l'annexe.

Les comptes sont établis dans une langue nationale ou en anglais.

Les livres et les pièces comptables ainsi que le rapport de gestion et le rapport de révision sont conservés pendant dix ans. Ce délai court à partir de la fin de l'exercice.

Un exemplaire imprimé et signé du rapport de gestion et du rapport de révision sont conservés.

Les livres et les pièces comptables peuvent être conservés sur support papier, sur support électronique ou sous toute forme équivalente, pour autant que le lien avec les transactions et les autres faits sur lesquels ils portent soit garanti et que leur lecture reste possible en toutes circonstances.

Comptes annuels, bilan

Le bilan reflète l'état du patrimoine et la situation financière de l'entreprise à la date du bilan. Il se compose de l'actif et du passif.

L'actif comprend les éléments du patrimoine dont l'entreprise peut disposer en raison d'événements passés, dont elle attend un flux d'avantages économiques et dont la valeur peut être estimée avec un degré de fiabilité suffisant. Aucun autre élément du patrimoine ne peut être porté au bilan.

L'actif circulant comprend la trésorerie et les actifs qui seront vraisemblablement réalisés au cours des douze mois suivant la date du bilan, dans le cycle normal des affaires ou d'une autre manière.

Tous les autres actifs sont classés dans l'actif immobilisé.

Le passif comprend les capitaux étrangers et les capitaux propres.

Les capitaux étrangers comprennent les dettes qui résultent de faits passés, qui entraînent un flux probable d'avantages économiques à la charge de l'entreprise et dont la valeur peut être estimée avec un degré de fiabilité suffisant.

Les capitaux étrangers à court terme comprennent les dettes qui seront vraisemblablement exigibles dans les douze mois suivant la date du bilan ou dans le cycle normal des affaires.

Toutes les autres dettes sont classées dans les capitaux étrangers à long terme.

Les capitaux propres sont présentés et structurés en fonction de la forme juridique de l'entreprise.

L'actif du bilan est présenté par ordre de liquidité décroissante (c'est-à-dire en faisant figurer en premier les actifs le plus rapidement convertibles en liquidités) ; il comporte au moins les postes ci-après, indiqués séparément et selon la structure suivante :

- actif circulant :
 - trésorerie et actifs cotés en bourse détenus à court terme,
 - créances résultant de ventes et de prestations de services,
 - autres créances à court terme,
 - stocks et prestations de services non facturées,
 - actifs de régularisation ;

- actif immobilisé :
 - immobilisations financières,
 - participations,
 - immobilisations corporelles,
 - immobilisations incorporelles,
 - capital social ou capital de la fondation non libéré.

Le passif du bilan est présenté par ordre d'exigibilité croissante ; il comporte au moins les postes ci-après, indiqués séparément et selon la structure suivante :

- capitaux étrangers à court terme :
 - dettes résultant de l'achat de biens et de prestations de services,
 - dettes à court terme portant intérêt,
 - autres dettes à court terme,
 - passifs de régularisation ;
- capitaux étrangers à long terme :
 - dettes à long terme portant intérêt,
 - autres dettes à long terme,
 - provisions et postes analogues prévus par la loi ;
- Capitaux propres :
 - capital social ou capital de la fondation, le cas échéant ventilé par catégories de droits de participation,
 - réserve légale issue du capital,
 - réserve légale issue du bénéfice,
 - réserves facultatives issues du bénéfice ou pertes cumulées, en diminution des capitaux propres,
 - propres parts du capital, en diminution des capitaux propres.

Le bilan ou l'annexe font apparaître d'autres postes si ceux-ci sont importants pour l'évaluation du patrimoine ou de la situation financière par des tiers ou si cela répond aux usages dans le secteur d'activité de l'entreprise.

Les créances et les dettes envers les détenteurs de participations directes et indirectes, envers les organes et envers les sociétés dans lesquelles l'entreprise détient une participation directe ou indirecte sont présentées séparément dans le bilan ou dans l'annexe.

Comptes annuels, compte de résultat

Le compte de résultat reflète les résultats de l'entreprise durant l'exercice.

La méthode de l'affectation des charges par nature (compte de résultat par nature) est la plus judicieuse pour les maîtres d'ouvrage. Le compte de résultat par nature comporte au moins les postes ci-après, indiqués séparément et selon la structure suivante :

- produits nets des ventes de biens et de prestations de services (= loyers) ;
- charges de matériel ;
- charges de personnel ;
- autres charges d'exploitation ;
- amortissements et corrections de valeur sur les postes de l'actif immobilisé ;
- charges et produits financiers ;
- charges et produits hors exploitation ;
- charges et produits exceptionnels, uniques ou hors période ;
- impôts directs ;
- bénéfice ou perte de l'exercice.

Le compte de résultat ou l'annexe font apparaître d'autres postes si ceux-ci sont importants pour l'évaluation des résultats par des tiers ou si cela répond aux usages dans le secteur d'activité de l'entreprise.

Comptes annuels, annexe

L'annexe complète et commente les informations données dans les comptes annuels. Elle contient :

- des informations sur les principes comptables appliqués, lorsqu'ils ne sont pas prescrits par la loi ;
- des informations, une structure détaillée et des commentaires concernant certains postes du bilan et du compte de résultat ;
- le montant global provenant de la dissolution des réserves de remplacement et des réserves latentes supplémentaires dissoutes, dans la mesure où il dépasse le montant global des réserves similaires nouvellement créées, si la présentation du résultat économique s'en trouve sensiblement améliorée ;
- les autres informations prescrites par la loi.

L'annexe comporte également les indications suivantes, à moins qu'elles ne ressortent directement du bilan ou du compte de résultat :

- la raison de commerce ou le nom, la forme juridique et le siège de l'entreprise ;
- le cas échéant, une déclaration attestant que la moyenne annuelle des emplois à plein temps n'est pas supérieure, selon le cas, à 10, à 50 ou à 250 ;
- la raison de commerce, la forme juridique et le siège des entreprises dans lesquelles une participation directe ou une participation indirecte importante est détenue, ainsi que la part du capital et la part des droits de vote ;
- le nombre de parts de son propre capital détenues par l'entreprise et par les entreprises dans lesquelles elle a des participations ;
- l'acquisition et l'aliénation par l'entreprise de ses propres parts sociales et les conditions auxquelles elles ont été acquises ou aliénées ;
- la valeur résiduelle des dettes découlant d'opérations de crédit-bail assimilables à des contrats de vente et des autres dettes résultant d'opérations de crédit-bail, dans la mesure où celles-ci n'échoient pas ni ne peuvent être dénoncées dans les douze mois qui suivent la date du bilan ;
- les dettes envers des institutions de prévoyance ;
- le montant total des sûretés constituées en faveur de tiers ;
- le montant total des actifs engagés en garantie des dettes de l'entreprise et celui des actifs grevés d'une réserve de propriété ;
- les obligations légales ou effectives pour lesquelles une perte d'avantages économiques apparaît improbable ou est d'une valeur qui ne peut être estimée avec un degré de fiabilité suffisant (engagement conditionnel) ;
- le nombre et la valeur des droits de participation ou des options sur de tels droits accordés aux membres de l'ensemble des organes de direction ou d'administration ainsi qu'aux collaborateurs ;
- les explications relatives aux postes extraordinaires, uniques ou hors période du compte de résultat ;
- les événements importants survenus après la date du bilan ;
- en cas de démission de l'organe de révision avant le terme de son mandat, les raisons de ce retrait.

Si les dispositions sur la structure minimale du bilan et du compte de résultat requièrent des informations supplémentaires et que l'entreprise n'établit pas d'annexe, elle fournit directement les informations requises dans le bilan ou dans le compte de résultat.

Prescriptions d'évaluation

En règle générale, les éléments de l'actif et les dettes sont évalués individuellement s'ils sont importants et qu'en raison de leur similitude, ils ne sont habituellement pas regroupés.

L'évaluation doit être prudente, mais ne doit pas empêcher une appréciation fiable de la situation économique de l'entreprise.

Lorsque des indices concrets laissent supposer que des actifs sont surévalués ou que des provisions sont insuffisantes, les valeurs doivent être vérifiées et, le cas échéant, adaptées.

Lors de sa première comptabilisation, un actif est évalué au plus à son coût d'acquisition ou à son coût de revient.

Lors des évaluations subséquentes, la valeur de l'actif ne peut être supérieure à son coût d'acquisition ou à son coût de revient. Les dispositions relatives à certaines catégories d'actifs sont réservées.

Les pertes de valeur dues à l'utilisation de l'actif et au facteur temps sont comptabilisées par le biais des amortissements, celles dues à d'autres facteurs, par le biais de corrections de valeur. Les corrections de valeur et les amortissements sont calculés conformément aux principes généralement admis dans le commerce. Ils sont imputés directement ou indirectement sur l'actif visé, à charge du compte de résultat ; leur comptabilisation au passif est prohibée.

Des amortissements et corrections de valeur supplémentaires peuvent être opérés à des fins de remplacement et pour assurer la prospérité de l'entreprise à long terme. L'entreprise peut, pour les mêmes motifs, renoncer à dissoudre des amortissements ou des corrections de valeur qui ne sont plus justifiés.

Lors des évaluations subséquentes, les actifs cotés en bourse ou ayant un autre prix courant observable sur un marché actif (s'applique aux titres ; les immeubles ne sont comptabilisés dans cette catégorie) peuvent être évalués au cours du jour ou au prix courant à la date du bilan, même si ce cours est supérieur à la valeur nominale ou au coût d'acquisition. L'entreprise qui fait usage de ce droit évalue tous les actifs du même poste du bilan qui sont liés à un prix courant observable au cours du jour ou au prix courant à la date du bilan. Elle indique ce choix dans l'annexe. La valeur totale des actifs ayant un prix courant observable fait apparaître séparément la valeur des titres et celle des autres actifs.

Lorsque des actifs sont évalués au cours du jour ou au prix courant à la date du bilan, une correction de valeur peut être constituée à charge du compte de résultat afin de tenir compte de la fluctuation des cours. Ces corrections de valeur ne sont cependant pas autorisées si elles conduisent à la comptabilisation d'une valeur inférieure au coût d'acquisition ou, s'il est plus bas, au cours boursier. Le montant total des réserves de fluctuation doit apparaître séparément dans le bilan ou dans l'annexe.

Lors des évaluations subséquentes, les stocks et les prestations de services non facturées sont comptabilisés à la valeur vénale diminuée des coûts résiduels prévisibles à la date du bilan si cette valeur est inférieure au coût d'acquisition ou au coût de revient.

Par stocks, on entend les matières premières, les produits en cours de fabrication, les produits finis et les marchandises.

L'actif immobilisé comprend les valeurs acquises en vue d'une utilisation ou d'une détention à long terme.

Par long terme, on entend une période de plus de douze mois.

Par participation, on entend les parts du capital d'une autre entreprise qui sont détenues à long terme et confèrent au détenteur une influence notable. L'influence est présumée notable lorsque les parts de capital détenues donnent droit à au moins 20 % des droits de vote.

Les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Lorsque, en raison d'événements passés, il faut s'attendre à une perte d'avantages économiques pour l'entreprise lors d'exercices futurs, il y a lieu de constituer des provisions à charge du compte de résultat, à hauteur du montant vraisemblablement nécessaire.

En outre, des provisions peuvent être constituées notamment aux titres suivants :

- charges régulières découlant des obligations de garantie ;
- remise en état des immobilisations corporelles ;
- restructurations ;
- mesures prises pour assurer la prospérité de l'entreprise à long terme.

Les provisions qui ne se justifient plus ne doivent pas obligatoirement être dissoutes.

Entreprises importantes

Sont considérées comme telles les entreprises qui excèdent deux des trois critères suivants : 20 millions de francs d'actifs/40 millions de francs de recettes/ 250 collaborateurs, ou également les sociétés coopératives, lorsqu'elles comptent au moins 2000 membres. Les entreprises dites « importantes » sont soumises à des obligations supplémentaires concernant l'établissement et la présentation des comptes annuels.

Les obligations peuvent être schématisées comme suit en fonction de la taille des entreprises :

Vue d'ensemble des dispositions relatives à la comptabilité et à la révision

(CO 906 | renvoie aux prescriptions du droit de la société anonyme [CO 727 ss.])

	<p>Petites coopératives</p> <ul style="list-style-type: none"> – max. 10 emplois plein temps – max. 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale – Consentement de tous les membres de la coopérative 	<p>Coopératives de taille moyenne</p> <ul style="list-style-type: none"> – jusqu'à 20 millions de francs de bilan – jusqu'à 40 millions de francs de chiffre d'affaires – jusqu'à 250 emplois plein temps <p>Deux de ces trois critères, au moins 2 ans de suite</p>	<p>Grandes coopératives</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dès 20 millions de francs de bilan – Dès 40 millions de francs de chiffre d'affaires – Dès 250 emplois plein temps <p>Deux de ces trois critères, au moins 2 ans de suite</p>	<p>Très grandes coopératives</p> <p>Dès 2000 membres</p>
<p>Comptabilité (présentation des comptes)</p> <p>Art. 957 CO ss.</p>	<p>Art. 957 CO ss.</p> <p>Prescriptions en matière de comptabilité (art. 957 et 958 CO)</p> <p>Bilan, compte de résultat et annexe (art. 959 CO)</p> <p>Se conformer aux exigences relatives à la structure minimale (art. 959 CO)</p> <p>Libération de l'obligation de dresser des comptes consolidés (art. 963a)</p>	<p>Art. 957 CO ss.</p> <p>+ Art. 961 CO</p> <p>Informations supplémentaires dans l'annexe</p> <p>Rapport annuel</p> <p>Tableau des flux de trésorerie</p>	<p>Art. 957 CO ss.</p> <p>+ Art. 962 CO</p> <p>Informations supplémentaires dans l'annexe</p> <p>Rapport annuel</p> <p>Tableau des flux de trésorerie</p> <p>En plus des dispositions du CO, selon une norme comptable reconnue *</p>	
<p>Contrôle</p>	<p>Contrôle restreint (art. 727a CO)</p> <p>Contrôle des comptes annuels et de la comptabilité par des <u>réviseurs agréés</u>, à un degré moindre qu'un contrôle ordinaire</p>	<p>Contrôle ordinaire (OR 727)*</p> <p>Contrôle des comptes annuels et de la comptabilité par des <u>experts-réviseurs agréés</u></p>		
<p>Possibilité de renoncer au contrôle</p>	<p>Opting-out / contrôle des comptes (art. 727a, al. 2, CO)</p> <p>Contrôle des comptes annuels et de la comptabilité par du <u>personnel qualifié</u>, à un degré moindre qu'un contrôle restreint **</p>	<p>Opting-out impossible</p>		

* Remarque : un contrôle ordinaire doit être effectué si 10 % minimum des membres de la coopérative l'exigent, indépendamment de la taille de la coopérative d'habitation.

** Uniquement admis avec une autorisation de l'OFL (cf. [le bulletin d'informations / OLOG art. 40, OLCAP art. 59a, ordonnance du DEFR](#) sur les coopératives d'habitation de la Confédération)

Des adresses importants

Office federal du logement (OFL)

Storchengasse 6
2540 Granges

Tel: 032 / 654 91 11
Fax: 032 / 654 91 10
E-Mail: Info@bwo.admin.ch
Website: www.bwo.admin.ch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Uffizi federal d'abitaziuns UFAB

Coopératives d'habitation Suisse Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Bucheggstrasse 109
Postfach
8042 Zürich

Tel.: 044 / 360 28 40
Fax: 044 / 360 28 41
E-Mail: info@wbg-schweiz.ch
Website: www.wbg-schweiz.ch/



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN SCHWEIZ Association des Coopératives de Construction

Obergrundstrasse 70
6002 Lucerne

Tel.: 041 / 310 00 50
Fax: 041 / 310 00 88
E-Mail: info@wohnen-schweiz.ch
Website: www.wohnen-schweiz.ch/

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction