

Le nouveau droit de la révision

Recommandations pour la rédaction des statuts
des coopératives d'habitation du personnel fédéral

Le nouveau droit de la révision a pris effet le 1^{er} janvier 2008. Les nouvelles dispositions du code des obligations (CO) ont également des incidences sur la révision des coopératives d'habitation du personnel fédéral. Cette feuille d'information offre une vue d'ensemble des dispositions spécifiques qui concernent les coopératives d'habitation du personnel fédéral. Vous trouvez en outre nos recommandations en vue de l'adaptation des statuts.



Introduction

Le nouveau droit de la révision inscrit dans le code des obligations (CO) a pris effet le 1^{er} janvier 2008. Il consacre un réaménagement intégral de l'obligation de révision pour toutes les formes de société et la mise en place d'une autorité de surveillance étatique chargée de l'agrément des réviseurs. Le CO fait désormais la distinction entre le contrôle ordinaire prévu pour les entreprises importantes du point de vue économique et le contrôle restreint appliqué aux petites et moyennes entreprises.

Les nouvelles dispositions ont également des incidences sur la révision des coopératives d'habitation du personnel fédéral, qui sont régies par l'ordonnance du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche du 19 mai 2004 sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération, en particulier par son article 17. En vigueur depuis le 1^{er} janvier 2008, ce nouvel article oblige les coopératives d'habitation à appliquer le nouveau droit dès le premier exercice qui commence avec l'entrée en vigueur ou dès le suivant.

L'article 17 de cette ordonnance, consacré à l'obligation de révision, est libellé comme suit:

- ¹ L'obligation de révision est régie par le CO.
- ² L'office exige un contrôle restreint de la part des coopératives qui ont décidé de ne pas se soumettre à une révision en application de l'article 727a CO. Le contrôle doit être fait par une personne indépendante agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision.
- ³ Pour les coopératives visées à l'alinéa 2 qui disposent d'un parc maximal de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale, l'office peut autoriser un contrôle des comptes annuels selon ses directives, pour autant que la personne chargée du contrôle possède les capacités requises.

A Renonciation au contrôle restreint

Les coopératives qui possèdent **plus de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale** peuvent certes décider de renoncer au contrôle restreint en vertu de l'article 727a, alinéa 2 CO, mais elles doivent tout de même procéder à un contrôle restreint effectué par des personnes agréées en application de l'O DEFR.

Les coopératives qui **disposent d'un parc maximal de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale** peuvent décider de renoncer à un contrôle restreint en vertu de l'article 727a, alinéa 2 CO, mais, en vertu de l'article 17, alinéa 3 O DEFR, elles doivent tout de même procéder au minimum à un contrôle des comptes annuels exécuté par une personne qui a les capacités requises.

Marche à suivre:

- Renoncer au contrôle restreint prévu à l'article 727a, alinéa 2 CO, et inscrire cette renonciation au registre du commerce.
- Requérir une autorisation auprès de l'Office fédéral du logement (OFL) permettant d'effectuer un contrôle des comptes annuels selon ses directives.
- Doivent en particulier être présentés à l'OFL: les documents et les données qui établissent les compétences des réviseurs (par ex. attestations professionnelles, diplômes, documents de reconnaissance, attestations d'expérience ou de pratique en matière comptable et de révision etc.).
- Lorsqu'un réviseur accrédité pour une association faîtière est mandaté, un simple avis auprès de l'OFL est suffisant.

Qu'est-ce qu'un logement «bénéficiaire de l'aide fédérale»?

Tous les logements soumis à l'O DEFR sont considérés comme «bénéficiaire de l'aide fédérale».

Une personne physique peut-elle fonctionner en qualité d'organe de révision?

Contrôle restreint:

Selon l'art. 8 de l'ordonnance sur la surveillance de la révision (OSRev), pour pouvoir procéder au contrôle restreint, une personne physique doit s'inscrire au registre du commerce en tant qu'entreprise individuelle et demander l'agrément de celle-ci auprès de l'Autorité de surveillance en matière de révision.

Contrôle des comptes annuels:

Une personne physique peut être engagée pour effectuer le contrôle des comptes annuels si elle dispose des capacités requises.

B Recommandations pour la rédaction des statuts

Il existe plusieurs possibilités d'adaptation des statuts à la nouvelle réglementation. En voici quelques-unes :

1. Contrôle restreint

«L'assemblée générale élit en qualité d'organe de révision une personne agréée ou une société agréée conformément à la loi sur la surveillance de la révision. L'organe de révision procède à un contrôle restreint en application de l'art. 727a CO».

Cette formulation peut être utilisée par toutes les coopératives du personnel de la Confédération qui disposent de plus de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale et par toutes les coopératives plus petites qui décident de procéder à un contrôle restreint. Elle fait référence au code des obligations tout en respectant la prescription spéciale de l'O DEFR.

2. Référence à certaines dispositions juridiques

«La révision est régie par l'article 17 de l'ordonnance du DEFR du 19 mai 2004 sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération».

Cette formulation se réfère à la disposition pertinente de l'ordonnance. Elle présente l'avantage de ne pas devoir entreprendre une nouvelle révision des statuts en cas de modification, par exemple, du nombre des appartements bénéficiant de l'aide fédérale. Mais pour les coopératives qui disposent d'un parc maximal de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale, elle ne précise pas expressément le type de révision adopté.

3. Référence générale à la loi et aux statuts

«L'assemblée générale élit un réviseur chargé de vérifier si les comptes annuels sont conformes aux prescriptions légales et aux statuts».

Cette variante peut être utilisée par toutes les coopératives du personnel de la Confédération. La formulation est générale et fait référence à la loi et aux statuts. Il ne sera pas nécessaire de réviser les statuts si, par exemple, le nombre des appartements bénéficiant de l'aide fédérale devait changer.

4. Autorisation pour un contrôle des comptes annuels (selon les directives de l'OFL)

«Il est renoncé à un contrôle restreint en vertu de l'art. 727 a, al. 2, CO. L'assemblée générale élit en qualité de réviseur une personne dotée des capacités requises et habilite le comité à demander à l'Office fédéral du logement de l'autoriser à procéder à un contrôle des comptes annuels selon ses directives.»

Cette variante peut être utilisée par les coopératives du personnel de la Confédération disposant d'un parc maximal de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale qui ont décidé de demander à l'OFL l'autorisation d'exécuter un contrôle des comptes annuels (selon les directives de l'OFL). Comme cette solution suppose de renoncer au contrôle restreint (art. 727a, al. 2 CO), elle nécessite le consentement de l'ensemble des associés. Cette adhésion peut être recueillie par voie de circulaire, à condition que cela soit prévu dans les statuts.

L'OFL est en particulier tenu de s'assurer que la personne qui vérifie les comptes dispose des capacités requises. La demande d'autorisation doit donc être accompagnée des documents et indications pertinents concernant la personne en question.

Si la coopérative se développe et que son parc immobilier dépasse le nombre de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale, ou si elle doit passer au contrôle restreint à la demande des associés, cette formulation devra être modifiée et exigera une révision des statuts.

5. Dispositions complémentaires

Toutes les formulations proposées (ch. 1 à 4) peuvent être complétées de prescriptions relatives, par exemple, à la durée de fonction, à l'éligibilité, à l'indépendance, aux tâches, au rapport de révision, au droit de consultation, à l'obligation d'aviser ou au devoir de discrétion (on trouve des exemples dans les modèles de statuts proposés par les organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique).

6. Réserve: contrôle ordinaire

Les très grandes coopératives du personnel de la Confédération qui remplissent les conditions mentionnées à l'article 727 CO sont tenues de soumettre leurs comptes annuels à un contrôle ordinaire en vertu de cette même disposition. Dans la pratique, ces cas seront néanmoins très rares.

C Autres prestations

Une directive sur le contrôle des comptes annuels est disponible auprès de l'Office fédéral du logement.

Pour l'exécution de la révision comptable, vous pouvez vous référer à la liste des réviseurs accrédités pour les associations faîtières. Les associations suivantes vous renseigneront à ce sujet:

Coopératives d'habitation Suisse - Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Rte des Plaines-du-Loup 32, Case postale 227
1000 Lausanne 22
tél.: 021 648 39 00, fax : 021 648 39 02
courriel: info@armoup.ch
site internet: www.armoup.ch

Coopératives d'habitation Suisse -
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich
tél.: 044 360 28 40, fax: 044 360 28 41
courriel: info@wbg-schweiz.ch
site internet: www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ - Association des Coopératives de Construction, Obergrundstrasse 70, 6002 Lucerne,
tél.: 041 310 00 50, fax: 041 310 00 88
courriel: info@wohnen-schweiz.ch
site internet: www.wohnen-schweiz.ch

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges

tél.: +41 58 480 91 11
Fax: +41 58 480 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch