

Le nouveau droit de la révision

Instructions concernant le contrôle des comptes annuels d'organisations d'utilité publique
selon les directives de l'Office fédéral du logement OFL

Le nouveau droit de la révision est entré en vigueur le 1er janvier 2008. Les organisations d'utilité publique de constructions d'immeubles d'habitations qui n'effectuent ni un contrôle ordinaire ni un contrôle restreint doivent soumettre leurs comptes annuels à un contrôle selon les directives annexées.

Les directives ont été élaborées par l'Office fédéral du logement en coopération avec les organisations faîtières.



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**

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

1. Bases légales

Le contrôle des comptes annuels selon les directives de l'OFL est réglé à l'art. 40, al. 4, de l'ordonnance sur le logement, à l'art. 59 a, al. 4, de l'ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements et à l'art. 17, al. 3 de l'ordonnance du DEFR sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération. Il s'applique lorsqu'une organisation subventionnée par la Confédération n'est soumise ni au contrôle ordinaire ni au contrôle restreint.

2. But

Les présentes instructions définissent les principes à respecter par la personne procédant au contrôle des comptes annuels selon les directives de l'OFL (dénommée ci-après « réviseur ») et précisent le contenu du rapport à rédiger par le réviseur. Elles sont fondées sur la Norme d'audit suisse 910¹ (NAS).

3. Opérations d'examen

Le réviseur collecte les éléments probants au moyen de l'inspection, de l'observation, de la demande d'informations et des procédures analytiques (NAS 520).

Le réviseur examine les documents importants et recherche en particulier des changements frappants (comparaison avec des périodes précédentes, benchmarking). Il analyse les chiffres-clés (rentabilité, base de fonds propres, liquidités) et consulte les contrats pertinents, les clôtures intermédiaires actuelles et les procès-verbaux les plus récents afin de pouvoir porter une appréciation également sur les événements postérieurs à la date du bilan.

En ce qui concerne le caractère significatif, le réviseur doit se livrer aux mêmes considérations que pour un audit des états financiers (NAS 320).

Le réviseur pose des questions aux responsables des finances et des comptes et, dans la mesure où cela est nécessaire, à d'autres personnes encore, concernant les décisions et événements qui auraient pu d'influer sur la clôture. Il se renseigne en particulier sur les principes et règles applicables à la présentation des comptes, les modifications de l'activité commerciale et du référentiel comptable applicab-

le, les changements frappants par rapport à l'année précédente, les événements postérieurs à la date du bilan qui exigent une correction ou une communication dans la clôture ainsi que sur des engagements éventuels et de futures obligations financières (demandes d'information et procédures analytiques conformément à la NAS 520).

S'il a des raisons d'admettre que des informations ou des documents contiennent des anomalies significatives, il doit procéder à des opérations d'examen supplémentaires ou plus étendues.

La liste qui suit présente les opérations d'examen usuelles. Elle n'est pas exhaustive et les opérations mentionnées ne doivent pas forcément toutes être effectuées lors du contrôle.

¹ Les Normes d'audit suisses peuvent être obtenues auprès de la Chambre fiduciaire, Limmatquai 120, Case postale 1477, 8021 Zurich ou sous www.treuhand-kammer.ch.

Opérations d'examen	Explications
Opérations générales	Contrôler les reports de solde des comptes contrôlés de l'année précédente Concordance des soldes des comptes principaux avec ceux des comptes annuels à examiner Périodicité des transactions comptabilisées Exhaustivité des opérations comptabilisées Mise en oeuvre des décisions de l'AG de l'année précédente Appréciation de la pertinence de la communication dans la clôture et de la présentation de celle-ci Se procurer la déclaration d'exhaustivité auprès de la direction (chaque année)
Liquidités	Contrôle des soldes, contrôle d'écritures inhabituelles dans les divers comptes, spécialement en début et en fin d'année
Créances	Preuve de la concordance entre comptabilité principale et accessoire, modifications par rapport à l'année précédente, solvabilité, pratique pour procéder à des corrections de valeurs
Investissements financiers	Liste détaillée, principes en matière de bilan et d'évaluation, enregistrement en bonne et due forme de pertes et profits, solvabilité
Actifs et amortissements	Liste d'inventaire avec valeurs d'acquisition et valeurs comptables, bases de l'évaluation, principes et méthodes en matière d'amortissement, besoins en entretien et en investissements
Comptes transitoires actifs et passifs	Preuves des soldes, maintien de la valeur
Obligations liées aux livraisons et prestations	Preuve de la concordance entre comptabilité principale et accessoire, montant des diverses créances, pratique pour procéder à des corrections de valeurs, enregistrement complet
Obligations liées aux prêts	Liste détaillée, structure, plausibilité relative à la charge des intérêts
Provisions	Preuve des soldes, comparaison avec l'année précédente, plausibilité, délimitation des provisions et des postes transitoires, respect des prescriptions relatives au fonds de rénovation
Fonds propres	Concordance avec les statuts en vigueur
Loyers perçus	Plausibilité par rapport au tableau des loyers, pertes de loyer, paiements par acomptes
Autres comptes de bilan et compte de résultats	Plausibilité par rapport au tableau des loyers, pertes de loyer, paiements par acomptes
Annexe	Appréciation de l'exhaustivité
Surendettement	Constat dans le rapport du contrôle des comptes annuels selon les directives de l'OFL et attirer l'attention des organes sur leurs obligations légales
Présentation des comptes	Selon les art. 957-960e CO (art. 39 de l'Ordonnance sur le logement), contrôle sommaire
Proposition d'affectation du bénéfice au bilan	Vérifier la conformité avec la loi et les statuts

Le réviseur procède aux opérations d'examen nécessaires à la formulation d'une appréciation générale de la situation du maître d'ouvrage.

La production d'attestations de débiteurs et de créanciers, d'attestations bancaires, d'avocats et de rapports d'expertise n'est pas exigée, pas plus que celle d'attestations de solde des services des contributions ou de solde pour la TVA, l'AVS, la SUVA, la LPP/CP, etc. Le contrôle approfondi du calcul des loyers ne fait pas non plus partie des opérations d'examen prescrites.

4. Conclusions et rapport

Le rapport du réviseur concernant le contrôle des comptes annuels selon les directives de l'OFL doit exprimer une assurance négative sur la clôture.

Il y a lieu de préciser que le réviseur n'a rencontré aucune situation ni fait lui permettant de conclure que les comptes annuels ne correspondent pas sous tous les points essentiels aux règles applicables en matière de présentation des comptes et/ou que la proposition relative à l'affectation du bénéfice au bilan n'est pas conforme aux exigences de la loi et des statuts du maître d'ouvrage d'utilité publique (assurance négative).

Exemple:

«Nous n'avons pas relevé de fait laissant à penser que la clôture n'a pas été effectuée selon les normes comptables applicables».

Si le réviseur a cependant rencontré des situations ou faits lui permettant de conclure que les exigences précitées ne sont pas remplies sous tous les points essentiels, il doit en faire état et l'annoncer. Dans ce cas, le rapport doit formuler une réserve (en mentionnant les éléments motivant cette réserve) ou une conclusion défavorable.

Exemples:

«Nous n'avons pas relevé de faits – à l'exception de l'élément présenté ci-dessus – laissant à penser que la clôture ne correspond pas au référentiel comptable applicable» (conclusion avec réserve).

«Les comptes annuels ne correspondent pas sous tous les points essentiels aux règles applicables en matière de présentation des comptes» (conclusion défavorable).

«La proposition relative à l'affectation du bénéfice au bilan n'est pas conforme aux exigences de la loi et des statuts du maître d'ouvrage d'utilité publique» (conclusion défavorable).

S'il ressort du contrôle des comptes annuels selon les directives de l'OFL qu'il existe un surendettement de l'organisation d'utilité publique, le réviseur en fera constat dans son rapport et attirera l'attention des organes sur leurs obligations légales.

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4
3003 Berne

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