

Le nouveau droit de la révision

Bulletin d'informations pour les organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique

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 organisations d'utilité publique de constructions d'immeubles d'habitation. Cette feuille d'information offre une vue d'ensemble des dispositions spécifiques qui concernent les organisations d'utilité publique. Vous trouvez en outre nos recommandations en vue de l'adaptation des statuts.



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

A Survol des nouvelles dispositions légales

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. Il est possible, à certaines conditions, de renoncer au contrôle restreint.

Pour les organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique qui bénéficient de l'aide fédérale, les prescriptions des ordonnances pertinentes sont déterminantes. Les nouvelles dispositions ci-dessous sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2008 :

- art. 40 de l'ordonnance du 26 novembre 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (OLOG),
- art. 59a de l'ordonnance du 30 novembre 1981 relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (OLCAP),
- art. 17 de l'ordonnance du DEFR du 19 mai 2004 sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération (ci-après ordonnance du DEFR).

Si les règles du CO sont en principe applicables, certains domaines sont toutefois soumis à des exigences plus strictes. Il s'agit notamment des dispositions suivantes prévues par les ordonnances précitées :

1. Les organisations qui disposent de plus de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale sont tenues d'effectuer un contrôle restreint. Le contrôle doit être fait par une personne indépendante agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision.
2. Les organisations qui disposent d'un parc maximal de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale peuvent demander à l'Office fédéral du logement (OFL) de les autoriser à effectuer un contrôle des comptes annuels selon ses directives. L'autorisation est accordée si la personne chargée du contrôle possède les capacités requises.

B Renonciation au contrôle restreint

Qu'est-ce qu'un logement bénéficiant de l'aide fédérale?

Les logements bénéficiant de l'aide fédérale sont ceux qui bénéficient d'aides au titre de la LCAP ou de la LOG. Cela englobe aussi les prêts du Fonds de roulement et les aides de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Par ailleurs, les logements soumis à l'ordonnance du DEFR sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération sont également considérés comme bénéficiant de l'aide fédérale.

Les organisations qui possèdent plus de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale pourraient certes décider de renoncer au contrôle restreint au sens défini à l'art. 727a, al. 2, CO, mais elles doivent tout de même procéder à ce contrôle conformément aux prescriptions spéciales régissant la promotion du logement (cf. point A), effectué par une personne agréée.

Les organisations qui possèdent un parc maximal de 30 logements bénéficiant de l'aide fédérale peuvent décider de renoncer au contrôle restreint conformément à l'art. 727a, al. 2, CO, mais elles doivent pour le moins soumettre leurs comptes annuels à un contrôle selon les directives de l'OFL, effectué par une personne ayant les capacités requises.

Marche à suivre:

- Renoncer au contrôle restreint conformément à l'art. 727a, al. 2 CO et inscrire cette renonciation au registre du commerce.
- Requérir une autorisation auprès de l'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.

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

Contrôle restreint:

Aux termes de 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 selon les directives de l'OFL: Une personne physique peut être engagée pour effectuer le contrôle des comptes annuels selon les directives de l'OFL si elle dispose des capacités requises.

C 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».

Commentaire:

Cette formulation peut être utilisée par toutes les organisations d'utilité publique qui disposent de plus de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale et par toutes les organisations plus petites qui décident de procéder à un contrôle restreint. Cette formulation est claire et sans équivoque. Elle fait référence au code des obligations, satisfaisait aux prescriptions spéciales de la promotion du logement et permet d'éviter toute incertitude ou contestation.

2. Référence à certaines dispositions juridiques

«La révision est régie par l'art. 40 de l'ordonnance du 26 novembre 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (OLOG)»

ou

«La révision est régie par l'art. 59a de l'ordonnance du 30 novembre 1981 relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (OLCAP)»

ou

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

Commentaire:

Ces formulations, qui renvoient aux articles pertinents des ordonnances, peuvent être utilisées par toutes les organisations d'utilité publique qui disposent d'appartements bénéficiant de l'aide fédérale. Mention est faite de l'article de l'ordonnance correspondante selon qu'il s'agit d'une aide fondée sur la LCAP, la LOG ou l'ordonnance du DEFR. Cette formulation présente l'avantage de ne pas entraîner une nouvelle révision des statuts en cas de modification, par exemple, du nombre des appartements bénéficiant de l'aide fédérale. En revanche, elle ne précise pas le type de révision qui est appliquée.

3. Référence générale à la loi et aux statuts

«L'assemblée générale élit un réviseur chargé de vérifier les comptes annuels selon les prescriptions légales et statutaires».

Commentaire:

Cette formulation, qui se réfère à la loi et aux statuts en général, peut être utilisée par toutes les organisations d'utilité publique. Elle a l'avantage de ne pas nécessiter une révision des statuts en cas de modifications. Mais elle n'a toutefois guère de valeur informative pour le lecteur qui n'a pas de connaissances juridiques.

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. 727a, 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.»

Commentaire:

Cette formulation ne peut être utilisée que par des organisations disposant d'un parc maximal de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale qui ont décidé de demander l'autorisation d'effectuer un contrôle

des comptes annuels selon les directives de l'OFL. L'OFL est tenu de vérifier si la personne qui examine les comptes dispose des capacités requises. La demande d'autorisation doit être accompagnée des documents et indications nécessaires. Etant donné que cette solution suppose de renoncer au contrôle restreint comme le permet l'art. 727a, al. 2, CO, elle nécessite le consentement de l'ensemble des associés. Cette adhésion peut être recueillie par voie de circulaire, pour autant que les statuts le prévoient. Si l'organisation se développe et que son parc immobilier dépasse 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale, ou si plusieurs membres demandent le passage au contrôle restreint, cette formulation devra être modifiée et les statuts devront être révisés.

5. Dispositions complémentaires

Toutes les formulations proposées (ch. 1 à 4) peuvent être complétées de dispositions 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

A noter que les organisations qui remplissent les conditions mentionnées à l'art. 727 CO sont tenues de soumettre leurs comptes annuels à un contrôle ordinaire en vertu de cette même disposition.

D 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
Hofackerstrasse 32, 8032 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, 6003 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

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