

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 80 (2008)

**Heft:** 1

**Rubrik:** Question juridique

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Enrico Magro.

# QUESTION JURIDIQUE

## Nouveau droit de la révision: l'ASH prévoit des prestations de services

Les dernières parties des modifications législatives concernant le nouveau droit de la révision sont en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Dans la perspective de ces nouveautés, qui s'avèrent radicales pour ses membres, l'ASH s'est préparée avec grand soin. L'article ci-après illustre la position de l'ASH sur des questions essentielles et présente deux nouvelles prestations de services de l'ASH.

Le nouveau droit de la révision part du principe que toute personne morale, donc également toute coopérative, doit choisir une société de révision et se soumettre à une révision. Le législateur a créé à cet effet deux nouveaux modes de révision. Une «révision ordinaire», qui ne concerne que les très grandes entreprises<sup>1</sup>, et une «révision restreinte» à laquelle doivent se soumettre toutes les autres personnes morales. Si l'ensemble des associés d'une personne morale, l'ensemble des sociétaires dans le cas d'une coopérative, sont d'accord, il est possible de renoncer à la réalisation d'une révision dans la mesure où la coopérative ne présente pas plus de dix postes à plein temps en moyenne annuelle (on parle d'opting-out).

Fondamentalement, l'ASH estime qu'il est judicieux que ses membres se

soumettent à une révision. En règle générale, cela signifie qu'à partir de l'exercice 2008, c.-à-d. au printemps 2009, il y aura lieu de procéder à une révision restreinte. Seule une poignée de très grandes coopératives seront dans l'obligation d'effectuer une révision ordinaire. Cependant, si des membres devaient choisir l'«opting-out» et ne plus effectuer de révision du tout, cette décision n'aurait aucun impact sur l'adhésion à l'ASH. Toutefois, l'ASH recommande dans ce cas de recourir au moins à la possibilité d'une «révision alternative», telle que décrite ci-après.

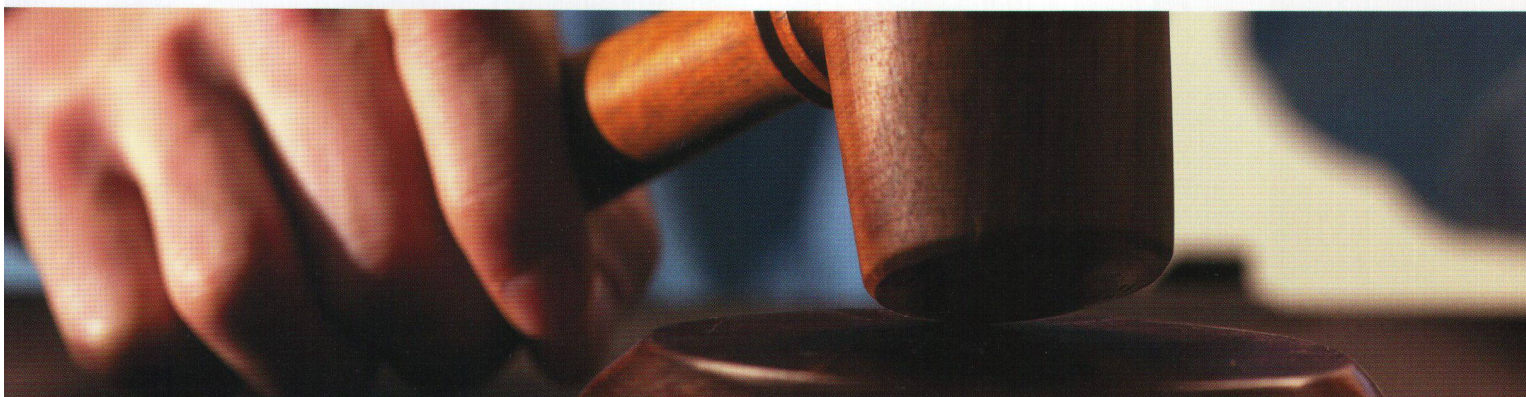
### Une révision des statuts est-elle nécessaire?

La formulation actuelle dans les statuts pourrait ne plus être d'actualité au vu des modifications législatives. Ceci devrait s'appliquer aussi bien en cas de décision en faveur d'une révision ordinaire/restreinte qu'en cas d'«opting-out». Cependant, seule la formulation concrète permettra de savoir si cette situation entraîne obligatoirement une modification des statuts. En cas de doute, il semble judicieux de procéder à une brève vérification par le service juridique de l'ASH. Les statuts modèles de l'ASH

(art. 33 et 34) de 2003 renvoient également à des articles de loi qui n'existent plus sous la forme qu'ils avaient alors. Le service juridique de l'ASH a dès lors élaboré une nouvelle formulation pour les art. 33 et 34 des statuts modèles.

La nouvelle formulation permet de stipuler l'obligation de réaliser une révision restreinte. Par ailleurs, les réviseurs doivent émettre dans leur rapport une recommandation à l'attention de l'assemblée générale portant sur l'«approbation» ou la «non-approbation» des comptes annuels (art. 34 al. 2). En principe, une telle recommandation ne serait pas prévue pour une révision restreinte. Le service juridique de l'ASH estime que cette recommandation, habituelle jusque là, garde tout son sens. Il ne faut pas passer sous silence ici que, sur la base de la nouvelle formulation des statuts, une renonciation à une révision, voire le passage à une révision ordinaire, devrait également entraîner une modification des statuts.

Si une coopérative souhaite conserver la possibilité de la flexibilité sans modification des statuts, il serait également possible de choisir une formulation ne fixant pas le type de révision. Une telle formulation pourrait, par exemple, prendre la forme suivante:



«L'assemblée générale choisit un organe de révision. Elle peut renoncer à choisir un organe de révision si:

- a) la coopérative n'est pas tenue d'effectuer une révision ordinaire;
- b) tous les sociétaires donnent leur consentement; et
- c) la coopérative ne compte pas plus de dix postes à temps complet en moyenne annuelle.

La renonciation s'applique également aux années suivantes. Chaque sociétaire a toutefois le droit d'exiger au plus tard dix jours avant l'assemblée générale la réalisation d'une révision restreinte et le choix d'un organe de révision pour ce faire. Dans ce cas, l'assemblée générale ne prendra aucune décision concernant l'approbation des comptes annuels et l'utilisation du bénéfice au bilan avant de disposer du rapport de révision.»

(Source: Service du registre de commerce Zurich; [www.hrzh.ch](http://www.hrzh.ch))

#### Option «organe de révision alternatif»

Les premières analyses de marché non-représentatives ont montré que le coût d'une révision restreinte s'élève à plusieurs milliers de francs. Le prix d'une révision restreinte devrait par conséquent être passablement plus élevé que celui d'une «ancienne» révision. Ceci est valable avant tout pour les coopératives dont les réviseurs, qui ne seraient probablement plus autorisés aujourd'hui, effectuaient leur travail pour un prix symbolique.

Le nouveau tarif constitue, surtout pour les coopératives relativement petites, un montant (trop) élevé. Conscient de cette problématique, l'Office fédéral du logement en a tenu compte dans le cadre des adaptations des ordonnances relatives à la loi sur le logement (OLOG) et à la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (OLCAP), rendues nécessaires par le nouveau droit de la révision. Les coopératives disposant d'un maximum de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale selon la LOG ou la

LCAP peuvent déposer une demande auprès de l'Office fédéral du logement afin qu'on leur accorde le droit de soumettre les comptes annuels à un examen succinct selon les directives de l'office fédéral. Cette autorisation est accordée pour autant que la personne chargée du contrôle possède les capacités requises (art. 40 al. 4 OLOG et art. 59a al. 4 OLCAP). En pratique, cela signifie que les coopératives disposant d'un maximum de 30 appartements sont exemptées de révision restreinte, en fait obligatoire, et qu'elles peuvent se soumettre à une révision dite alternative en lieu et place.

#### L'ASH désormais aussi «organe de révision alternatif»

L'ASH salue cette solution et propose le soutien nécessaire à la mise en œuvre. Cela signifie en particulier que l'association se met dès maintenant à disposition en tant qu'organe de révision pour la réalisation d'une «révision alternative». La possibilité est ainsi donnée à tous les membres de demander une révision à des conditions avantageuses. En règle générale, l'ASH a l'intention de proposer cette prestation de service aux membres avec 30 à 50 appartements. Si les capacités sont suffisantes, la prestation de service sera toutefois proposée également aux coopératives un peu plus importantes. Les personnes intéressées sont priées d'adresser une demande en ce sens au service de consultation de l'ASH.

Lors de leur examen dans le cadre de la «révision alternative», les réviseurs de l'ASH procéderont à un examen succinct qui ne correspondra pas à l'étendue d'une révision restreinte. D'un point de vue formel, les réviseurs de l'ASH ne sont pas soumis au nouveau droit de la révision et donc pas non plus à l'autorité de surveillance en matière de révision. Cette situation s'explique par le fait que les coopératives concernées, d'un point de vue purement formel, ne font enregistrer aucun organe de révision dans le registre de commerce (opting-out).

Cette démarche n'est pas très compliquée. La loi prévoit certes que tous les sociétaires doivent donner leur accord. Ceci oblige le comité à adresser une demande à tous les sociétaires et à fixer un délai de 20 jours au minimum pour la réponse. Cependant, le comité est habilité à joindre à la demande une indication selon laquelle l'absence de réponse est considérée comme une approbation. Si les sociétaires ont renoncé à une révision restreinte, cette renonciation est également valable pour les années suivantes. Aussi longtemps qu'il y a formellement renonciation à une révision, la coopérative est libre de se soumettre à une révision par les réviseurs de l'ASH. Si la coopérative devait ultérieurement opter à nouveau pour une révision restreinte, il va de soi que rien ne s'oppose à ce retour en arrière.

#### Contrat-cadre pour une «révision restreinte»

L'ASH s'engage également en faveur des membres qui souhaiteraient prévoir une «révision restreinte». L'ASH visera la conclusion d'un contrat-cadre avec une ou plusieurs sociétés de révision de renom. Les membres de l'ASH auront ainsi accès à la prestation de révision à de meilleures conditions grâce à leur adhésion à l'ASH. Les détails concernant le contrat-cadre suivront dès que les négociations se seront achevées avec succès. Il est recommandé aux membres qui aimeraient en profiter d'attendre encore avant de choisir une société de révision pour l'exercice 2008.

Texte: **Enrico Magro**,  
[enrico.magro@svw.ch](mailto:enrico.magro@svw.ch)

Traduction: **Eugène Knecht**

<sup>1</sup> Une «révision ordinaire» est obligatoire pour les entreprises qui dépassent deux des valeurs ci-après au cours de deux exercices consécutifs:

1. Total du bilan de CHF 10 millions,
2. Chiffre d'affaires annuel de CHF 20 millions et
3. 50 postes à plein temps en moyenne annuelle.