

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: 2

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

Droit de la révision, 2^e volet

Ces dernières semaines ont été marquées par une activité intense sur le front de la mise en œuvre pratique et le service juridique de l'ASH croule encore sous les questions liées à ce sujet. Un nouvel article semblait dès lors incontournable. Ce sera l'occasion de présenter les nouvelles prestations de services de l'ASH dans le détail.

Délimitation révision ordinaire – révision restreinte

Une petite erreur s'étant glissée dans la note de bas de page du numéro 1/2008 d'Habitation, voici une nouvelle fois, en bref, les critères de délimitation entre révision ordinaire et restreinte. Ne sont soumises à une révision ordinaire que les personnes morales dépassant deux des valeurs ci-après au cours de deux exercices consécutifs (art. 727 al. 1 chiffre 2 CO):

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

Toutes les autres personnes morales sont en principe soumises à une révision restreinte, mais peuvent, sous respect de certaines conditions, s'en libérer (opting-out.)¹.

Opting-out

De nombreuses demandes adressées au service juridique concernent actuellement le procédé d'opting-out et les possibilités d'y recourir. Les sociétaires concernés ont souvent l'intention de faire vérifier leurs comptes annuels par leurs réviseurs habituels en dehors du cadre légal. Ces

réviseurs ne peuvent ou ne veulent toutefois pas se faire enregistrer. Avant tout, il faut retenir ceci: avec un opting-out, il est tout à fait possible d'atteindre l'objectif décrit plus haut. Cependant, chaque coopérative devrait soigneusement réfléchir à la question de savoir si cette solution est judicieuse, et vérifier au préalable s'il n'existe pas d'inconvénients à un opting-out sous cette forme.

L'un des plus importants aspects défavorables au maintien de réviseurs non autorisés réside dans les restrictions édictées ou planifiées par les pouvoirs publics. Pour commencer, signalons la restriction déjà en vigueur de l'OFL. Les coopératives avec plus de 30 logements bénéficiant de l'aide fédérale doivent ordonner une révision restreinte. Un opting-out n'entre donc pas en ligne de compte. Une coopérative de moins de 30 logements bénéficiant de l'aide fédérale peut certes recourir à un opting-out, mais elle doit, en contrepartie, pouvoir au moins présenter un examen succinct des comptes annuels². 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 DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération sont également considérés comme bénéficiant de l'aide fédérale³.

D'autres collectivités publiques (c'est le cas notamment de la ville et du canton de Zurich) ainsi que des ins-

titutions liées à la construction de logements d'utilité publique prévoient des directives en ce sens. C'est pourquoi il est recommandé de s'informer de la situation actuelle avant d'effectuer un opting-out. Il est également préférable de rechercher le dialogue avec d'autres partenaires des coopératives, notamment les créanciers importants (p. ex. banque principale) en lien avec ce sujet. Afin que des corrections ultérieures ne nécessitent pas une modification des statuts, il est par ailleurs vivement recommandé de choisir une formulation dans les statuts qui permette un passage flexible de l'opting-out à la révision restreinte (et vice versa)⁴.

Examen succinct et contrat-cadre

Les coûts d'une future révision incitent souvent à rechercher des solutions alternatives. Une chose est certaine: il n'est pas possible de trouver sur le marché libre des réviseurs au «prix» pratiqué jusque là, un repas ou un bouquet de fleurs. Les actuels réviseurs, souvent bénévoles, restent sans concurrence à cet égard. Cependant, un travail de révision vérifié par l'Etat⁵ et exécuté selon des standards de révision reconnus est également disponible à un bon rapport prix/présentation.

A cet égard, l'ASH a élaboré, d'une part, sa propre prestation de service relative à l'examen succinct des comptes annuels et, d'autre part, a conclu avec l'Ostschweizerische Treuhand Zürich AG à Zurich (www.otgzh.ch) un contrat-cadre pour la révision restreinte auquel tous les membres de

l'ASH peuvent adhérer. Les prix de ces prestations de services sont déterminés par le nombre d'appartements de la coopérative et se calculent de la manière suivante:

**Examen succinct par l'ASH
(TVA non comprise):**

Coopératives jusqu'à 50 appartements:
CHF 750.- plus CHF 20.- par appartement

Coopératives dès 51 appartements:
CHF 1750.- plus CHF 5.- par appartement

**Révision restreinte par l'OTG
(contrat-cadre)
(TVA non comprise):**

Coopératives de 50-400 appartements:
CHF 2500.- à 5000.-

Coopératives de 400-800 appartements:
CHF 5000.- à 9500.-

Coopératives de plus de 800 appartements:
CHF 9500.- à 15 000.-

Les exemples cités dans le tableau ci-dessus se basent sur ces calculs de prix. Les prix comprennent tous les frais, mais pas les dépenses occasionnés par des travaux extraordinaires, par exemple en raison d'une comptabilité ne répondant pas aux exigences d'une révision. Les membres intéressés peuvent s'adresser à l'ASH pour un examen succinct (interlocuteur: Balz Christen; balz.christen@svw.ch) et, pour une révision restreinte, à Markus Harsch, Ostschweizerische Treuhand Zürich AG, Wengistrasse 7, case postale, 8026 Zurich, markus.harsch@otgzh.ch.

**Différence examen succinct -
révision restreinte**

L'étendue de l'examen succinct est déterminée par la norme d'audit suisse 910 (NAS 910, également nommée review), celle de la révision restreinte par la «Norme relative au contrôle restreint». Les deux normes ont été adoptées par le comité de la Chambre suisse des experts-comptables, fiduciaires et fiscaux (cf. aussi: www.treuhand-kammer.ch)⁶. Le détail des différences des deux modes de

révision ne peut pas être explicité dans le cadre de cet article.

En principe, un examen succinct des comptes annuels consiste avant tout en une enquête et un examen analytique, et se distingue de la révision restreinte principalement par une vérification moins poussée des détails. Cependant, l'examen succinct englobe bien plus, et un examen sensiblement plus exigeant et donc plus chronophage, que sa désignation pourrait le laisser entendre. En revanche, il n'y a pas de différence entre l'examen succinct et la révision restreinte au niveau du genre de rapport adressé au comité, respectivement à l'assemblée générale (formulation négative de l'assurance). Les critères d'autorisation eux se distinguent par contre, les réviseurs n'étant pas tenus de faire valoir (selon les critères d'autorisation valables de l'OFL) une pratique professionnelle correspondante. Par contre, une autorisation en tant que réviseur requiert, outre certains diplômes, également un document attestant d'un nombre d'années de pratique donné.

Conclusion

La poursuite de la collaboration avec les réviseurs actuels reste possible après un opting-out. Le comité de chaque coopérative doit peser précisément les avantages et les inconvé-

nients de cette solution. Avec l'examen succinct des comptes annuels par l'ASH et le contrat-cadre avec l'OTG (pour une révision restreinte), les membres disposent en tous les cas de bonnes solutions.

Texte: **Enrico Magro**

Traduction: **Eugène Knecht**

¹ Avec l'accord de tous les actionnaires, il est possible de renoncer à la révision restreinte, si la société n'a pas plus de dix postes à temps plein en moyenne annuelle (art. 727a al. 2 CO).

² Les réviseurs procédant à un examen succinct doivent être autorisés/reconnus par l'OFL. A ce jour, seuls les collaborateurs de l'ASH disposent d'une telle autorisation.

³ Pour des explications plus approfondies, cf. www.bwo.admin.ch - Droit de la révision.

⁴ Vous trouverez des propositions de formulation dans l'édition 1-2/2008 d'*Habitation* ou auprès du service juridique de l'ASH.

⁵ Tous les réviseurs et experts-réviseurs autorisés ont été contrôlés par l'autorité de surveillance en matière de révision quant à leur formation professionnelle et à leur expérience pratique. Le registre se trouve sur www.revisionsaufsichtsbehoerde.ch. Les réviseurs engagés par l'ASH pour un examen succinct ont été autorisés par l'OFL.

⁶ Par ailleurs, l'ASH a élaboré un règlement interne pour l'examen succinct, qui peut être obtenu sur demande.

Taille/prestation	Examen succinct (ASH)	Révision restreinte (OTG)
Petites CC (20 appart.)	CHF 1150.-	(*)
CC moyennes (250 appart.)	CHF 2750.- (**)	CHF 2500.- à 5000.-
Grandes CC (700 appart.)	CHF 5000.- (**)	CHF 5000.- à 9500.-
Très grandes CC (1400 appart.)	CHF 8500.- (**)	CHF 9500.- à 15 000.-

Prix TVA non comprise
(*) Demander offre individuelle
(**) L'ASH propose en principe l'examen succinct indépendamment de la taille de la coopérative, mais recommande une révision restreinte pour cet ordre de grandeur.