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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 4

Artikel: Remarques à l'intention des comptables, caissiers et reviseurs d'habitation

Autor: Portmann, H.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125997

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: 04.07.2025

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

naître son avis dans une série de publications détaillées sont les suivants:

l'établissement de projets et leur réalisation;

la normalisation et la typification;

la rationalisation de la construction par une amélioration des méthodes de construction;

l'unification et la simplification de la législation en matière de construction;

la construction de grands ensembles.

Il existe en outre plusieurs organismes privés s'occupant de manière approfondie de la recherche dans la construction et de l'accroissement de la productivité de la branche du bâtiment.

Il convient cependant de préciser que la haute conjoncture et la demande excédentaire de logements qui en est le corollaire n'ont pas été précisément propices à la recherche de méthodes de construction optima. C'est ainsi que de larges milieux estiment que les progrès dans le domaine de la productivité pourraient être accélérés si l'on tirait pleinement parti de toutes les possibilités de rationalisation. Les moyens offerts par la préfabrication ne sont pas non plus intégralement exploités. Certains indices laissent pourtant entrevoir que le recours à ces méthodes de construction s'intensifiera. Faute de données statistiques, il n'est toutefois pas possible de fournir des indications sur le nombre des immeubles construits en préfabriqué. On peut admettre que leur proportion, encore modeste actuellement, augmentera au cours de ces prochaines années.

Jusqu'à présent, la construction à l'aide d'éléments préfabriqués a été plus spécialement pratiquée en Suisse romande. Citons, à titre d'exemples particulièrement intéressants, l'édification, à proximité de Genève, du grand ensemble «La cité nouvelle d'Onex II» qui comportera 1350 logements à bas loyers et de celui de «La Gradelle» qui comprendra 550 logements environ.

Enfin, les autorités examinent de manière approfondie dans quelle mesure un élan pourrait être donné à la préfabrication et à la normalisation par des dispositions d'ordre institutionnel et administratif, telles que la désignation, par exemple, d'un préposé chargé spécialement de coordonner et de stimuler les efforts visant à encourager l'emploi de méthodes de construction rationnelles et de nature à économiser de la main-d'œuvre.

L'Observateur de l'OCDE N° 18, octobre 1965.

Remarques à l'intention des comptables, caissiers et reviseurs des coopératives d'habitation

Nous pensons intéresser les Comités des Sociétés coopératives d'habitation en publiant l'article suivant, qui peut être surtout utile aux jeunes sociétés débutant dans leur activité.

Chaque comptable, caissier ou reviseur sait qu'il occupe une fonction qui pose toujours de nouveaux problèmes et que, dans ce domaine, on n'a jamais fini d'apprendre. Lorsque ces fonctions sont exercées par des profanes – ce qui n'est pas rare aujourd'hui – la solution de questions délicates ou le contrôle d'écritures particulières sont très difficiles.

Dans la littérature consacrée à ces questions spéciales, nous ne connaissons, à ce jour, que l'intéressante contribution fournie par P. Kade, comptable diplômé de Bâle, et qui a été publiée en 1945 par l'Union bâloise des coopératives d'habitation. Mais cet ouvrage, qui traite toute la matière de façon détaillée, est malheureusement épuisé de nos jours. Il faut souhaiter qu'une nouvelle édition de ce précieux livre puisse paraître ces prochaines années. L'Union suisse pour l'amélioration du logement pourrait peut-être s'intéresser à une nouvelle édition et assurer ainsi une meilleure diffusion de cet ouvrage.

Dans les lignes qui vont suivre, nous allons essayer de décrire aussi brièvement que possible quelques principes fondamentaux connus de la comptabilité, mais qui sont importants pour les comptables, caissiers et reviseurs des coopératives d'habitation. Nous sommes conscients qu'un employé avisé domine ces questions, mais un tel exposé peut présenter quelque intérêt pour un débutant ou un profane.

Notre article est subdivisé de la manière suivante:

1. Comptabilité.
2. Caisse et pièces comptables.
3. Contrôle des loyers.
4. Revision.
5. Conclusion.

1. Comptabilité

Un simple compte de société, recensant uniquement les recettes et les dépenses, n'entre pas en ligne de compte comme comptabilité d'une coopérative d'habitation; c'est pourquoi nous devons brièvement exposer le principe de la *comptabilité en partie double*. La double justification du bénéfice (ou de la perte)

a) par le bilan,

b) par le compte d'exploitation,

assure tout d'abord la garantie d'une comptabilisation exacte. La condition en est la connaissance des fonctions des deux groupes de comptes.

a) *Bilan*

Comme principaux comptes, nous trouvons au bilan:

Comptes actifs	*Comptes passifs*
Caisse	Créanciers
Compte de chèques	Hypothèques
Banques	Emprunts
Débiteurs	Capital social
Terrains	Réserves
Immeubles	
Mobilier	
Participations	

Du côté le plus faible doit figurer, à la clôture, le bénéfice ou la perte pour balance.

Le jour de la clôture, nous trouvons des factures payées qui concernent le nouvel exercice, des primes d'assurances payées à l'avance, des loyers échus de l'exercice écoulé. De tels postes figurent dans les *actifs transitoires,* un compte actif complémentaire.

De l'autre côté, les loyers payés d'avance ou des intérêts hypothécaires dont les montants concernent l'exercice à venir sont à passer au bilan dans un compte *«passifs transitoires».* A l'ouverture des comptes du bilan, au début du nouvel exercice, les montants figurant sur ces comptes «actifs transitoires» et «passifs transitoires» doivent être extournés et reportés dans les comptes correspondants du compte d'exploitation.

Pour les questions de détail au sujet des comptes du bilan et leur regroupement en fonds de roulement et immobilisations pour les actifs et en fonds propres et fonds étrangers pour les passifs, nous devons renvoyer à la littérature spécialisée.

b) *Compte d'exploitation*

Dans le compte d'exploitation, nous trouvons les dépenses au Doit et les recettes à l'Avoir. Les principaux *comptes de dépenses* sont:

Service des intérêts (intérêts hypothécaires).
Entretien des immeubles.
Renouvellement des immeubles.
Impôts.
Contributions à des organisations d'Etat.
Frais d'administration (y compris ports, imprimés, etc.).
Assurances.
Amortissements.

La *page des recettes* est constituée par le compte des loyers, ainsi que par les comptes moins importants des intérêts créanciers et du report à nouveau.
Il faut faire figurer du côté le plus faible, pour balancer le compte d'exploitation à la clôture, le bénéfice (au doit) ou la perte (à l'avoir).
Selon les prescriptions du droit des obligations, une comptabilité tenue correctement doit commencer par un bilan d'ouverture qui doit être suivi, après une année au moins, d'un bilan de clôture établi sur la base d'un inventaire. Les modifications intervenues durant ce laps de temps d'un an dans les comptes du bilan doivent être portées dans le compte d'exploitation par les soldes des différents comptes d'exploitation. Cette présentation est importante: elle peut être considérée comme une définition de la fonction hétérogène du bilan et du compte d'exploitation. Cela fait ressortir clairement pourquoi le solde du bilan doit correspondre au solde du compte d'exploitation et pourquoi nous avons parlé, au début de cet exposé, d'une double justification du bénéfice ou de la perte.

2. Caisse et pièces comptables

La tenue d'un compte de caisse dépend de l'importance du mouvement des espèces. Le gérant qui s'occupe d'une coopérative d'habitation de quatre cents familles peut se contenter d'un compte de chèques postaux et n'a à effectuer que trois ou quatre prélèvements d'espèces par année. Le trafic exclusif des chèques postaux supprime le risque de l'argent dans la maison et permet simultanément un contrôle hebdomadaire ou, tout au moins, bimensuel du mouvement de l'argent. C'est pourquoi nous recommandons de renoncer, chaque fois que cela est possible, au mouvement des espèces pour effectuer toutes les opérations par chèques postaux.
En ce qui concerne les justifications, chaque mouvement d'argent devrait être effectué sur la base d'une pièce exacte. Une pièce de caisse ou de chèques postaux devrait comporter:

Date de l'établissement de la facture.
Nom du fournisseur.
Désignation de la créance.
Adresse du débiteur.
Montant de la facture.
Date du paiement.

Quittance: pour les pièces de caisse, la signature et pour les paiements par chèques postaux date du giro ou de l'avis de débit. Les pièces doivent être numérotées chronologiquement de manière continue et porter un sceau de comptabilisation:

(exemple) Journal fol.....
Compte
Doit *Avoir*

Toute comptabilité d'une coopérative d'habitation d'une certaine importance devrait être organisée sur le système à décalque, l'original figurant sur les comptes et la copie sur le journal. Du point de vue de la revision, comme dans

le propre intérêt de celui qui en a la charge, nous préférons la tenue de la comptabilité avec une machine à écrire.
Une comptabilité à décalque tenue à la main ne peut se comparer à une comptabilité effectuée avec une machine à écrire au point de vue de la propreté et de la clarté; d'autre part, le travail mécanique accompli avec les machines modernes actuelles permet en outre de réaliser un gain de temps absolu. Pour ce qui concerne l'établissement d'un plan de comptes, les organisateurs des maisons spécialisées, comme Ruf S.A. par exemple, sont disposés à nous donner tout renseignement nécessaire.
Les pièces classées doivent être conservées pendant dix ans. Pour les comptes et les feuilles de journal, nous recommandons un classement durable, afin qu'en cas d'irrégularités les circonstances antérieures puissent être facilement reconstituées. Encore un mot au sujet du visa: pour autant que les statuts ne contiennent aucune disposition plus précise, toutes les pièces devraient comporter le visa du caissier et les factures dépassant une certaine limite des compétences (50 ou 100 fr.), le visa du président.

3. Contrôle des loyers

Il faut distinguer le cas où les loyers sont comptabilisés sur un seul compte de celui où chaque locataire a son compte individuel. Dans le premier cas, un contrôle extracomptable exact des loyers est indispensable. La somme des *débits* du contrôle des loyers doit concorder, à la fin de l'année, avec le crédit du compte récapitulatif de la comptabilité. Si des frais fixes de chauffage central sont versés mensuellement avec le loyer, ces montants sont à transférer avant le bouclement annuel sur le compte de chauffage. Le jour du paiement du loyer est noté en noir dans le contrôle des loyers. Si le loyer n'est versé que le mois suivant, l'écriture se fait en rouge. De cette manière, on peut recenser rapidement ceux qui sont continuellement en retard dans le paiement du loyer et leur envoyer les avertissements en conséquence. Selon nos expériences, il faut accorder la plus grande attention au contrôle des loyers.

4. Revision

On pourrait écrire un chapitre important sur la revision des coopératives d'habitation. Nous devons nous limiter à quelques points essentiels dans le cadre de cet exposé. Le Code des obligations contient des dispositions particulières au sujet du choix des reviseurs, de leur obligation de contrôle et de fournir un rapport, ainsi que de leur discrétion envers les coopérateurs. Nous avons déjà donné, au paragraphe 2, quelques renseignements qui ont également une valeur pour le chapitre de la revision. La revision idéale est naturellement le contrôle absolu de toutes les pièces comptables et des écritures correspondantes, l'examen précis des statuts et des procès-verbaux de direction, ainsi que le contrôle des décisions de l'assemblée générale. Mais, pour cela, le temps ne suffit généralement pas et c'est pourquoi une revision doit être effectuée selon un rythme de sondages qui doit permettre d'englober tout le domaine des tâches prescrites en l'espace de quelques années.
Les plus grandes coopératives font contrôler leur comptabilité par une fiduciaire, parallèlement aux tâches de l'organe statutaire de contrôle. Cet organe de contrôle supplémentaire ne décharge toutefois pas l'organe de contrôle propre de sa responsabilité, telle qu'elle est définie aux articles 906–910 et 916 du Code des obligations.
Pour une revision, les documents suivants doivent être mis spontanément à disposition:

Statuts.
Liste des livres de comptes.
Plan des comptes.
Liste des membres.
Livre des procès-verbaux.
Bilan.
Liste des immeubles.
Relevé du compte de chèques postaux.
Relevé des comptes bancaires.
Certificats des hypothèques.
En ce qui concerne les amortissements sur immeubles, ils devraient être au moins aussi élevés que les amortissements sur les hypothèques. L'attribution au fonds de réserve doit être décidée dans la proportion prévue, pour autant que le résultat d'exploitation le permette.

5. Conclusions

Nous sommes conscients que ces quelques remarques ne peuvent avoir de valeur que si elles incitent à la réflexion et à la comparaison avec la pratique. Lorsqu'on veut se sentir sûr en comptabilité, il est absolument nécessaire de suivre des cours et d'étudier la littérature spécialisée. Nous souhaiterions que dans le cadre de l'USAL un tel cours puisse être organisé de temps en temps. Certaines coopératives d'habitation auraient peut-être été préservées contre certains dommages si elles avaient accordé plus d'attention au problème de la comptabilité dans la coopérative. Nous sommes volontiers disposés à répondre à des questions qui résulteraient de la lecture de ces considérations. Il arrive aussi qu'un comptable avisé soit placé subitement devant une question qu'il ne peut pas résoudre immédiatement. Dans de tels cas, il est également permis de formuler une brève demande par écrit et nous serions heureux de pouvoir contribuer à résoudre des problèmes comptables délicats.

H. Portmann, Riehen (Bâle).

Traduit du «Wohnen» de novembre 1965.