

RÉVISION COOPÉRATIVE
Principes et normes



Cahier des charges
pour les sociétés
coopératives
d'habitants

Ce texte a été
adopté en séance
du Conseil Supérieur
de la Coopération,
le 18 mars 2016.



**MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE,
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Textes applicables...

... à la révision coopérative et aux coopératives d'habitants

- ▶ Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 (articles 25-1 à 25-5)
- ▶ Code de la construction et de l'habitation (articles L200-1 et suivants)
- ▶ Décret n° 2015-706 du 22 juin 2015
- ▶ Décret n°2015-800 du 1er juillet 2015
- ▶ Décret n° 2016-1153 du 24 août 2016

1^{re} PARTIE

Principes de la révision coopérative

I. OBJET DE LA RÉVISION COOPÉRATIVE

La révision coopérative est un acte positif de la gouvernance coopérative.

Définie par les articles 25-1 à 25-5 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et les décrets n° 2015-706 du 22 juin 2015 et 2015-800 du 1^{er} juillet 2015, la révision coopérative doit permettre de procéder à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la société coopérative au regard des principes coopératifs définis par la loi du 10 septembre 1947 susvisé et des règles spécifiques de la société révisée ainsi que par comparaison avec d'autres entreprises analogues.

Ces vérifications et ces appréciations doivent être mises en perspective avec l'objet social de la coopérative. Dans ce but, la révision coopérative constitue un examen qui aborde les aspects juridiques, administratifs et de gouvernance des coopératives.

La révision coopérative ne constitue pas une révision comptable ni une certification des comptes et se distingue d'une analyse qui se limiterait à dégager les principaux ratios de gestion et d'équilibre financier.

Ainsi, la révision coopérative permet de dégager les aspects favorables et le cas échéant les points d'amélioration de l'organisation et du fonctionnement des coopératives dans les divers domaines abordés.

Elle apporte aux associés coopérateurs le moyen de vérifier que leur outil commun demeure bien une coopérative dont le fonctionnement garantit sa pérennité. Elle se veut, aussi, pour les dirigeants un outil d'aide à la gouvernance et à la cohérence du projet coopératif qui prend en compte les exigences du statut coopératif et les règles liées à son activité.

II. AGRÉMENT DU RÉVISEUR

Les opérations de révision coopérative prévues aux articles 25-1 à 25-4 de la loi du 10 septembre 1947 sont effectuées par des réviseurs agréés par le ministre en charge de l'économie sociale et solidaire après avis du Conseil Supérieur de la Coopération (CSC).

Ce ministre met à disposition des coopératives la liste des réviseurs agréés.

a. Octroi de l'agrément

L'agrément est délivré pour une durée de 5 ans par arrêté du ministre chargé de l'économie sociale et solidaire, après avis motivé du conseil supérieur de la coopération.

Pour que sa candidature puisse être retenue, le demandeur doit notamment justifier d'une expérience professionnelle de trois ans au moins dans les matières juridique, de gestion et de finance

appliquées au domaine de l'immobilier et de technique du bâtiment ou justifier avoir exercé un mandat social pendant deux années consécutives dans une société coopérative.

Si le demandeur est une personne morale, il doit garantir que les personnes qu'il missionne pour effectuer les opérations de révision présentent ces mêmes qualités.

L'agrément peut être limité à la révision d'une ou plusieurs catégories de coopératives.

Le demandeur doit justifier d'une expérience et de connaissances adaptées à chaque catégorie de coopératives.

En l'espèce, le candidat devra posséder une expérience significative dans le domaine des sociétés coopératives d'habitants, dont il maîtrise de façon cumulative le régime juridique, la gouvernance coopérative, la gestion, et l'analyse économique et

financière appliquées au domaine de l'immobilier et de technique du bâtiment.

Attention : l'agrément délivré par le CSC n'est en aucun cas exonérateur de la responsabilité professionnelle du réviseur dans l'exercice de ses missions.

b. Retrait de l'agrément

L'agrément du réviseur peut être retiré en cas de manquement du réviseur aux principes et normes définies par le présent document, aux règles posées par le décret du 22 juin 2015, ou d'agissements contraires à l'honneur et à la probité.

Ce retrait est décidé par arrêté du ministre chargé de l'économie sociale et solidaire, après avis motivé du conseil supérieur de la coopération, à l'issue d'une procédure contradictoire au cours de laquelle le réviseur peut faire valoir ses observations.

III. DÉROULEMENT DE LA MISSION DE RÉVISION

Préalables à la mission

- Le réviseur et son suppléant sont nommés par l'assemblée générale de la coopérative parmi les personnes agréées dans la liste mentionnée à l'article 5 du décret n° 2015-706 du 22 juin 2015.
- Avant d'accepter sa mission, le réviseur doit s'assurer qu'il peut réaliser sa mission en toute indépendance et sans incompatibilité ni conflit d'intérêt.
- Le réviseur organise sa mission en convenant préalablement avec les dirigeants de la coopérative des modalités de son intervention, y compris sa rémunération, et de sa restitution, qui sont finalisées dans une lettre de mission.
- La lettre de mission ne peut porter atteinte à l'impartialité, l'indépendance et l'objectivité nécessaires au réviseur, ni réduire la liberté dont il doit disposer pour procéder à toutes vérifications utiles.
- Le contenu de la mission est défini par le présent cahier des charges de révision des sociétés coopératives d'habitants.

Exécution de la mission

- Le réviseur fournit à la coopérative la liste des pièces qu'elle doit lui communiquer ou tenir à sa disposition.
- Le réviseur procède à l'examen critique et analytique de l'organisation et du fonctionnement de la coopérative conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et au présent cahier des charges.
- Le réviseur observe une stricte discrétion sur les informations recueillies dans le cadre de sa mission et remplit les conditions de confidentialité nécessaire à ne pas nuire aux intérêts de la coopérative.
- Le rapport de révision est écrit, et rédigé de façon à être accessible et intelligible pour ses destinataires.
- Il est préalablement communiqué aux dirigeants de la société coopérative aux fins de recueillir leurs éventuelles observations.

- Le rapport, éventuellement complété au vu de ces observations, est ensuite transmis aux organes de gestion et d'administration de la société.
- Le rapport est ensuite mis à disposition de tous les associés, puis présenté et discuté lors d'une assemblée générale.
- Le rapport, éventuellement complété au vu de ces observations, est ensuite transmis aux organes de gestion et d'administration de la société.
- Le rapport est ensuite transmis ou mis à disposition de tous les associés conformément aux dispositions statutaires, puis présenté et discuté lors d'une assemblée générale.

Procédure en cas de non-conformité

- Lorsque le réviseur met en demeure la coopérative de se conformer aux principes et règles de la coopération, il indique précisément les points sur lesquels doivent porter les améliorations nécessaires.

Fin de la mission

- Afin de permettre à la coopérative de justifier qu'elle a fait l'objet de la révision coopérative, le réviseur lui remet en même temps que le rapport une attestation de fin de mission qui indique la période couverte par la révision et les dates d'exécution de la mission.
- Cette attestation est délivrée sans préjudice de l'avis motivé, des réserves, des propositions de mesures concrètes ou de la mise en demeure que le réviseur peut formuler à l'issue de sa mission.

IV. APPLICATION DE LA RÉVISION COOPÉRATIVE AUX COOPÉRATIVES D'HABITANTS

Principes généraux

Les sociétés coopératives d'habitants sont des sociétés d'habitat participatif telles que définies dans le code de la construction et de l'habitation (articles L 200-1 et suivants).

L'objet de ces sociétés est de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective.

L'organisation et le fonctionnement des sociétés coopératives d'habitants sont définis dans le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment pour ce qui concerne la révision à l'article L. 201-10, et dans la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Cet article dispose que les sociétés coopératives d'habitants doivent faire procéder périodiquement, sous le nom de révision coopérative, à l'examen de sa situation technique et financière et de sa gestion.

L'intérêt des adhérents, ou associés, se définit pour les sociétés coopératives d'habitants par la pérennité de l'immeuble possédé en commun, par la promotion et l'épanouissement des coopérateurs ainsi que par une gestion démocratique et transparente appropriée au contexte de la coopérative.

Seuil et périodicité de la révision pour les coopératives d'habitants

L'article 1^{er} du décret n° 2016-1153 du 24 août 2016 dispose que les sociétés coopératives d'Habitants se soumettent tous les trois ans à une révision coopérative, et ce sans seuil particulier. Il précise également que la première révision coopérative a lieu trois ans après l'achèvement de l'immeuble qui résulte de l'exécution des ouvrages et de l'installation des éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble. (article R. 200-7 du décret n° 2015-1725 du 21 décembre 2015).

2^e PARTIE

Normes applicables aux sociétés coopératives d'habitants

I. MÉTHODOLOGIE

Le réviseur doit établir **un rapport écrit**, prenant en considération les caractéristiques propres de la société révisée, notamment :

- sa forme juridique,
- sa taille,
- son organisation,
- ses statuts,
- la nature de ses activités,
- les règles spécifiques qui lui sont applicables ;

Le rapport doit comporter :

- une description des diligences et des contrôles effectués,
- la méthodologie suivie,
- un avis motivé sur la conformité de l'organisation et du fonctionnement aux principes et aux règles coopératives et à l'intérêt des adhérents, ainsi qu'aux règles coopératives spécifiques ;
- un avis motivé sur la situation technique et financière et sur la gestion de la coopérative
- un avis motivé sur les perspectives économiques et financières de la coopérative
- les réserves éventuelles et les propositions de mesures correctives.

L'avis motivé mentionné ci-dessus doit résulter de l'analyse de l'organisation et du fonctionnement de la société coopérative au regard des principes coopératifs définis par la loi du 10 septembre 1947 et des règles spécifiques aux Sociétés coopératives d'habitants définies aux articles L200-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ainsi que par comparaison avec d'autres entreprises analogues.

Le réviseur doit présenter la méthodologie utilisée dans le cadre de sa mission.

Il doit notamment pour chaque item analysé respecter les quatre étapes suivantes :

- 1. description des normes internes : les différentes procédures telles qu'elles sont prévues par les statuts et le cas échéant par le règlement intérieur ;
- 2. examen de conformité : adéquation entre ces éléments et les prescriptions légales et réglementaires ;
- 3. examen critique des pratiques : déroulement effectif des procédures, le cas échéant depuis la dernière révision ;
- 4. adéquation de ces pratiques aux principes et aux règles de la coopération et à l'intérêt des adhérents.

II. ANALYSE DE CONFORMITÉ

Le réviseur devra analyser chacun des items présentés ci-dessous en respectant pour chacun d'eux les quatre étapes décrites dans la partie « méthodologie » ci-dessus.

(Adhésion volontaire et ouverte à tous

Adhésion

- Absence de mesures discriminatoires dans la procédure d'adhésion (telles que des qualités requises pour adhérer -compte tenu de l'objet de la coopérative et de la composition du sociétariat-, la souscription au capital et les modalités de libération, les droits d'entrée éventuels)
- Respect de la procédure d'admission prévue (règlement intérieur ou statuts)
- Respect des dispositions légales et statutaires sur l'engagement de souscription au capital et les modalités de sa libération (lors de l'adhésion)

Retrait

- Aucune disposition ne restreint ce droit sous réserve toutefois des règles de variation du capital (respect du minimum légal et du minimum statutaire)
- Mise en œuvre effectuée dans le respect de la procédure prévue aux statuts ou au règlement intérieur
- Respect des conditions de remboursement du capital (conformément à l'article L 201-5 en particulier)

Exclusion

- La mise en œuvre repose sur des motifs sérieux et légitimes indiqués dans la notification faite à l'exclu (notamment non respect des engagements signés à travers le contrat coopératif et ses annexes, perte d'une qualification nécessaire à l'exercice de l'activité)
- Mise en œuvre effectuée dans le respect de la procédure prévue aux statuts ou au règlement intérieur et prévoyant une phase contradictoire

- Respecter les conditions de remboursement du capital (conformément à l'article L 201-5 en particulier)

Gestion du capital lié à ces événements

- Pas de plafond maximal de son capital inscrit dans ses statuts (règle qui ne lui est pas applicable)
- Les augmentations du capital liées à l'adhésion de nouveaux associés sont constatées conformément aux clauses des statuts.
- Souscription de parts sociales :
 - > les parts sociales en numéraire sont libérées du 1/4 au moins de leur valeur nominale à la souscription et le versement du solde est réalisé dans les cinq ans qui suivent ;
 - > les parts sociales en contrepartie d'apports en nature sont intégralement libérées à la souscription ;
 - > les parts sociales en industrie éventuelles, qui peuvent être souscrites dans le respect des dispositions légales et statutaires, sont intégralement libérées pendant la phase de chantier.
- Le seuil de réduction du capital légal ou statutaire est respecté.
- Le remboursement du capital des sortants est fait dans des conditions non discriminatoires.
- Les entrées et sorties d'associés donnent lieu à la mise à jour des outils de gestion du sociétariat.
- Les cessions des parts sociales sont soumises à l'agrément de l'organe prévu aux statuts et dans les conditions fixées par ces derniers.

(Double qualité : principes et exceptions

Principes

- Les membres de la coopérative ont souscrit au capital conformément aux prescriptions des statuts et/ou du règlement intérieur et du contrat coopératif.
- Les opérations statutaires pour les montants H.T. sont réservées aux associés coopérateurs en totalité ou pour le moins à hauteur de 80 % du chiffre d'affaires H.T. de la coopérative selon qu'elle est ouverte ou non aux tiers non associés.

Dérogation à la double qualité

- Opérations avec des tiers non associés
 - L'option est prévue aux statuts
 - Les opérations sont de même nature que celles mises en œuvre par la coopérative dans le cadre de ses activités courantes au profit de ses sociétaires
 - Le volume H.T. de ces opérations ne dépasse pas le plafond maximum légale de 20 % du chiffre d'affaires H.T. de la coopérative, ou, le cas échéant, celui plus restrictif fixé par les statuts de la coopérative.
 - Si le plafond de ces opérations est fixé par les statuts, il ne dépasse pas le plafond légal autorisé.
 - Les comptes de la coopérative permettent de vérifier le chiffre d'affaires réalisé avec les tiers non associés.

- Si lors d'un exercice le plafond du volume des opérations avec les tiers non associés applicable à la coopérative est dépassé, cette dernière a régularisé sa situation au plus tard à la clôture de l'exercice suivant, en respectant le plafond légal ou, le cas échéant, statutaire, applicable.
- La coopérative établit un compte de résultat de ces opérations.
- Les excédents de ces opérations ne font l'objet ni d'une distribution sous forme de ristournes coopératives, ni d'une incorporation au capital, ni d'une répartition entre associés en cas de dissolution.
- Si les excédents sont utilisés pour amortir les pertes sociales, ils ont été préalablement affectés à une réserve spéciale.

■ Associés non-habitants

- Les statuts doivent prévoir les conditions et les limites d'accueil de ces associés.
- Si les statuts dérogent à leur profit au principe « un associé égal une voix », le nombre de voix dont ils disposent à l'assemblée générale respecte les plafonds légaux de 35 % ou 49 % selon le cas, du total des droits de vote.
- Les éventuelles personnes morales associées ne détiennent pas plus de 30 % du capital social ou des droits de vote (article L 200-3 du CCH).

(Gouvernance démocratique

Assemblée générale

- Nombre de voix et mode de participation à l'assemblée générale
 - La règle « un associé coopérateur habitant égal une voix » est effective.
 - Un nombre plural de voix correspond bien au contexte de la coopérative, la mesure est prévue aux statuts et les plafonds du nombre de voix sont respectés.

- Le nombre de mandats de représentation à l'assemblée donné à un même associé et fixé dans les statuts est respecté.
- Lorsque les statuts le prévoient, les conditions d'application du vote par correspondance ou la participation par télécommunication ou tout autre condition statutaire sont respectées.

■ Fonctionnement de l'Assemblée générale

- L'assemblée générale est réunie au moins une fois par exercice et répond à ses obligations légales et statutaires.
- Les règles de convocations, de tenue de réunion, de quorum et de majorité sont conformes aux règles statutaires.
- A l'occasion ou en vue de la réunion de l'assemblée, les informations nécessaires à la prise des décisions sont communiquées conformément aux dispositions applicables à la coopérative.
- L'organisation de l'assemblée générale est de nature à favoriser la participation des associés.

Autres organes de gouvernance

En prenant en compte la taille de la coopérative et sa forme juridique, le réviseur vérifie ou apprécie selon le cas :

- Le choix des organes de gestion, leur mise en place et leur fonctionnement sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires qui régissent la coopérative, ainsi qu'aux clauses de ses statuts.

- Les associés ont tous la possibilité d'être candidat à la fonction de mandataire social.
- Les mandataires sont nommés et révoqués conformément aux dispositions statutaires.
- La durée du mandat fixée dans les statuts est de six ans au plus.
- Les administrateurs exercent leur fonction bénévolement et perçoivent le remboursement des frais liés à cette fonction sur justification.
- La somme globale attribuée à l'indemnisation du temps consacré à l'administration de la coopérative est votée par l'assemblée générale.

Diffusion de l'information

En prenant en compte la taille de la coopérative et sa forme juridique, le réviseur vérifie ou apprécie selon le cas :

- Les procédures permettant un contrôle des opérations de la coopérative ont été mise en place.
- Les associés ont un égal accès aux informations sur la gestion dans les conditions légales.
- Les différents modes de diffusion des informations et/ou d'accès à celles-ci sont pertinents.
- Les obligations de publicité relatives à l'information des tiers sont respectées.

(Participation économique des membres

Objet social de la coopérative

- L'objet social fixé aux statuts est conforme aux dispositions de l'article L. 201-2 du code de la construction et de l'habitation et aux dispositions de la loi du 10 septembre 47.
- Les opérations effectivement mises en œuvre sont conformes à l'objet social statutaire et sont de nature à satisfaire les besoins économiques ou sociaux des membres.

Souscription au capital

- Souscription conforme aux documents juridiques (statuts, contrat coopératif éventuel,...)

Participation aux charges

- Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les espaces collectifs et les éléments d'équipement communs, conformément au règlement adopté par l'assemblée générale qui précise les modalités de répartition de ces charges entre les associés (L201-7).

(Règles relatives au capital social

Capital variable : Mention de la variabilité sur les documents.

Respect des dispositions légales concernant la libération des parts.

Modalité des souscriptions des parts et nombre de parts minimum et maximum détenues par un associé (Respect des documents juridiques).

Non incorporation des réserves au capital (article L201-12).

Modalités d'annulation et de remboursement des parts : Elles doivent être conformes aux dispositions légales et statutaires (modalités, délais et montant).

(Affectation des excédents

Le réviseur doit vérifier que les excédents sont affectés dans l'ordre prévu par la loi du 10 septembre 1947 et notamment :

Dotation des réserves

■ La dotation des réserves est de 15 % au moins tant que, totalisées, ces réserves n'atteignent pas le montant du capital social..

Rémunération des parts

En préalable, le réviseur doit faire l'inventaire des dispositions statutaires sur l'émission de parts spécifiques en plus de parts sociales ordinaires, notamment :

- parts à intérêt prioritaire, sans droit de vote
- parts à avantages particuliers rémunérés

Puis le réviseur doit vérifier les modalités de rémunération des parts spécifiques :

■ Une fraction des excédents est utilisée pour servir l'intérêt aux différentes parts dans l'ordre suivant pour celles qui sont prévues aux statuts :

- > parts à intérêt prioritaire
- > parts à avantage particuliers

Répartition entre les associés, ristournes coopératives

- La répartition entre les associés est faite sur les critères d'activité avec la coopérative
- La répartition ne comprend pas d'excédents provenant des opérations avec les Tiers Non Associés (TNA).
- La répartition est effectuée au prorata des opérations (retenues comme critères) de chaque associé avec la coopérative.

(La formation/information des membres

L'organisation des programmes d'information ou de formation permet la participation de tous.

Programmes de formation ou dispositifs d'information

- la coopérative met en place ou propose, selon les moyens dont elle dispose et au regard des besoins effectifs, des actions d'information ou de formation de ses membres répondant à leur besoin :
 - > sur leur qualité d'associé

- > dans les domaines techniques permettant un meilleur suivi (contrat de maintenance, outil de gestion - quittancement, assurance,...)
- > et tout autre domaine permettant le mieux vivre ensemble.

Formation des mandataires

- Formations coopératives sur les obligations et les risques liés au rôle des mandataires

Coopération avec les autres coopératives

Relations avec l'environnement coopératif institutionnel ou économique

- Implication de la Société coopérative dans le mouvement local et national.

- Participation de la coopérative à l'information et la formation sur la coopération.

III. AVIS SUR LA SITUATION TECHNIQUE, FINANCIÈRE ET SUR LA GESTION DE LA COOPÉRATIVE, SUR LES PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES DE LA COOPÉRATIVE

Analyse de la situation technique

Le réviseur s'assure que :

Plan pluriannuel de travaux

- La société coopérative a un plan pluriannuel de travaux prévisionnel lui permettant de justifier fiscalement le montant déductible des provisions grosses réparations/ gros entretien.

Contrats de maintenance et Assurances

- La société coopérative a des contrats de maintenance pour les équipements collectifs (ascenseurs, chaufferie, extincteurs...) et des assurances en son nom (propriétaire non occupant par exemple).
- Les coopérateurs ont des contrats de maintenance pour des équipements individuels (chaudière individuelle, autres équipements...) ainsi que des assurances (en tant qu'utilisateur) dont ils justifient annuellement le renouvellement.

Le réviseur analyse l'évolution du relevé des consommations afin de signaler d'éventuels dérapages.

Analyse de la situation financière

Le réviseur a accès à toutes les pièces comptables.

Obligations de provisions

- Respect des plafonds et des modalités de réalisation et d'utilisation des provisions définies légalement et statutairement.
- Pas de remboursement possible de ces provisions aux associés.
- Versement de ces provisions sur un compte dédié à cet effet

Modalités de révision de la redevance

Le réviseur apprécie les éléments financiers communiqués aux coopérateurs en vue du vote de l'évolution de la redevance. Il s'assure par ailleurs que :

- Les modalités de révision correspondent à celles définies dans les statuts
- L'évolution est conforme aux plafonds définies légalement et statutairement.

Gestion de la coopérative

Le réviseur s'assure que la société coopérative répond :

- aux obligations liées à ses engagements éventuels : engagements avec l'État (convention spécifique), avec des collectivités, avec des réservataires (partenaires financiers),...
- effectue annuellement une répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun conformément au règlement intérieur (L. 201-7 du Code de la construction et de l'habitation)
- à ses engagements tels que définis dans le contrat coopératif
- aux obligations réglementaires spécifiques suivant la catégorie en cas d'établissement recevant du public.

Perspectives économiques et financières

Le réviseur fournit une analyse des risques de défaillance financière qui pourraient être observés dans les trois années qui suivent aux vues des

besoins à couvrir (travaux, entrées/sorties), des provisions et des révisions réalisées (provisions grosses réparations, gros entretien, révision des redevances).

Il s'assure de la cohérence de ces perspectives économiques avec les orientations définies dans les statuts et/ou dans le règlement intérieur.

IV. RÉSERVES ET PROPOSITIONS

Dans cette partie sont présentées les réserves éventuelles et les propositions de mesures correctives ainsi que, le cas échéant, la mise en demeure faite à la société coopérative de se conformer aux principes et règles de la coopération.

Tous les documents relatifs à la révision coopérative

(cahiers des charges mis à jour, formulaires
de demande d'agrément) sont disponibles sur
www.entreprises.coop/revision-cooperative



Pour plus d'informations sur la révision
des coopératives d'habitants :

www.habicoop.fr



Secrétariat du Conseil Supérieur de la Coopération

Pôle Economie Sociale et Solidaire et Investissement à
Impact (PESSII)

Service du financement de l'économie

Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance

139 rue de Bercy

75572 Paris Cedex 12

sgcscoop@dgtrésor.gouv.fr