Fiche informative no 47
Tirée de la série des publications spécialisées

L'indemnisation du comité de coopératives d'habitation

Il existe un rapport de droit entre un membre du comité et la coopérative, qui définit les droits et obligations des deux parties. Ci-après figurent des développements concernant le fondement juridique possible de l'indemnisation, le montant de base de celle-ci ainsi que des critères quant à la fixation du montant des indemnités. Les statuts et règlements de chaque coopérative sont toutefois déterminants.

1. Fondement de l'indemnisation du comité

1.1 Les statuts prévoient expressément une indemnisation: p. ex. art. 23, al. 1 - 6 des statuts-types de coopératives d'habitation Suisse:

"[1] Les membres du comité ont droit à une indemnité raisonnable qui se fonde sur les tâches et la charge de travail des membres respectifs, et qui est fixée par le comité lui-même.

[2] L'indemnité de l'organe de révision, resp. de l'expert agréé pour un contrôle limité est fixée en fonction des tarifs usuels de la branche.

[3] Les membres de commissions et de délégations ont droit à un jeton de présence d'un montant raisonnable.

[4] Le versement de tantièmes est exclu.

[5] Le montant total des indemnités versées aux membres du comité - ventilées entre indemnités de séance, indemnités pour activité de construction et autres travaux effectués pour la coopérative - ainsi que pour d'autres commissions instituées par l'assemblée générale doit figurer dans le compte d'exploitation.

[6] De plus, seront remboursés les frais engagés dans l'intérêt de la coopérative par des membres du comité, de l'organe de révision ou par l'expert agréé pour un contrôle limité ainsi que par des commissions.

1.2 Lorsque la rémunération du comité n'est pas mentionnée dans les statuts, la justification réside dans sa nature même, en raison de la responsabilité et de l'activité du comité. Il est du devoir du comité "d'appliquer toute la diligence nécessaire à la gestion des affaires sociales et de contribuer de toutes ses forces à la prospérité de l'entreprise commune" (art. 902 CO). Les membres du comité, qui sont tenus de fournir cette prestation, sont donc en un rapport de mandat avec la coopérative, ou tout au moins dans une relation similaire à un mandat. Il en résulte un droit à indemnisation (salaires ou honoraires), dans la mesure où ceci a été expressément convenu ou est d'usage. Dans le cas des coopératives d'habitation, aucun salaire ou honoraire n'est convenu avant l'élection à la fonction de membres du comité, mais le versement d'honoraires est usuel. Il ressort de l'art. 904 CO que ces honoraires doivent être compris comme une "indemnité convenable des prestations".

1.3 Interdiction de répartition des bénéfices: une coopérative de construction d'utilité publique doit s'engager dans ses statuts à ne pas verser de tantièmes (= répartition du bénéfice net) (art. 6 de la loi fédérale sur les droits de timbre). L'interdiction du versement de tantièmes, qui bien sûr s'applique également au comité, doit être ancrée dans les statuts de la coopérative (cf. ci-dessus chif. 1.1, al. 4).

2. La forme de l'indemnisation des membres du comité

En termes comptables, l'indemnisation des membres du comité fait toujours partie des charges. En règle générale, les indemnités figurent séparément dans le compte de résultat, mais pour tous les membres du comité dans son ensemble. Le remboursement des frais figure normalement dans d'autres comptes de charges (frais généraux, etc.).

2.1 Les honoraires, généralement dénommés "indemnités", sont versés en fonction du rapport de mandat. Ceci est le cas normal; la plupart du temps, l'indemnité est versée en fin d'année.

2.2 Le trésorier d'une coopérative d'habitation, par exemple, a droit à un salaire (ainsi qu'aux autres prestations annexes); il est certes élu par l'assemblée générale en tant que membre du comité, mais travaille régulièrement à titre accessoire pendant un certain temps pour la coopérative. Il en résulte donc un rapport de travail sans que celui-ci ne soit nécessairement consigné dans un document contractuel écrit. La transition entre mandat et contrat de travail est fluctuante. Dans certains cas, la charge de travail de membres du comité peut conduire la coopérative à conclure en fait un contrat de travail à temps partiel avec des membres individuels du comité, même si elle n'en est éventuellement pas consciente du tout.

3. Informations essentielles sur le montant de l'indemnité d'un membre du comité

3.1 Charge de travail et caractère usuel

Est déterminant avant tout pour le montant de l'indemnité

- l'investissement matériel, personnel et de temps du membre du comité,
- l'importance de ses prestations pour la coopérative

Les tarifs d'honoraires professionnels ne sont pas déterminants (SVIT, SIA, etc.), à l'exception de missions spéciales pour lesquelles il en a été expressément convenu ainsi).

3.2 Exclusion de l'enrichissement illégitime

Si des membres du comité recevaient une indemnité sans avoir fourni une prestation appropriée, l'interdiction des tantièmes en serait contournée. En outre, il pourrait s'agir d'un enrichissement illégitime des membres du comité concernés, au détriment de la coopérative. Autrement dit: l'indemnité doit avoir été effectivement gagnée individuellement par chaque membre du comité. Toutefois, le droit régissant les coopératives ne prévoit pas d'obligation générale de remboursement de participations aux bénéfices injustifiées. Seul le cas de la faillite fait l'objet de certaines dispositions inscrites à l'art. 904 CO.

3.3 Bien entendu, il est également possible de payer d'une part des jetons de présence et, de l'autre, de fixer des indemnités pour des "charges" internes.

3.4 Compétence / répartition entre les membres du comité

A défaut de disposition contraire des statuts, le comité est chargé de fixer l'indemnisation revenant aux membres du comité et de la répartir entre eux. En fait, c'est lui qui est le mieux placé pour évaluer l'importance de sa prestation pour la coopérative et celle des divers membres individuels. Il est d'usage de fixer des montants déterminés pour les charges respectives des membres du comité (président, vice-président, trésorier, secrétaire). Mais une décision sur la mesure exacte de ces montants ne peut naturellement être prise que dans le cas concret; il n'existe pas de règles fixes. Pour le calcul de l'indemnité de membres du comité, des limites d'ordre légal et réglementaire peuvent, le cas échéant, devoir être respectées (chif. 4.). Confier la fixation de l'indemnisation du comité à l'assemblée générale n'est pertinent que dans des cas spéciaux. Cela pourrait également conduire à fixer l'indemnité sur la base de critères non judicieux, ce qui devrait être évité. Dans un souci de transparence, il est naturellement recommandé d'indiquer séparément dans les comptes le montant total des indemnités versées à l'ensemble des membres du comité, de l'organe de révision et d'autres organes possibles.

4. Indemnisation du comité et frais de gestion

4.1 Nature et portée de l'activité du comité

Suivant la forme d'activité du comité, celle-ci comprend une part plus ou moins importante des dépenses totales pour la gestion des immeubles. Dans le cas de petites coopératives d'habitation, par exemple, l'indemnisation du comité et les dépenses encourues pour la gestion des immeubles sont presque identiques. Et s'agissant en revanche de coopératives disposant d'un secrétariat à temps plein, l'indemnisation du comité ne représente qu'une fraction de la totalité des frais de gestion. D'autre part, le comité est responsable d'importantes tâches de gestion qui, à leur tour, ne sont pas incluses dans les frais de gestion. En règle générale, à mesure que la taille de la coopérative augmente, l'indemnisation du comité diminue par rapport aux frais de gestion.

4.2 Calcul des frais de gestion admissibles

Une certaine définition des frais de gestion admissibles se trouve dans la jurisprudence relative au droit du bail (3 à 5% du revenu locatif brut ne sont pas considérés comme surfaits), étant précisé que 4% devraient correspondre approximativement à la pratique actuelle au moment de la publication du présent règlement. L'encouragement au logement de la Confédération (LCAP) table sur des frais de gestion de 0.3% de la valeur d'investissement. Ce qui correspond à peu près à 4.1% du revenu locatif d'un nouveau logement avant réduction. Selon la nouvelle loi fédérale sur l'encouragement de logements à loyer ou à prix modéré (LOG) les frais de gestion sont fixés forfaitairement à 4% du loyer net avant réduction (cf. RS 842.11, Ordonnance du DEFR sur le montant d'investissement minimum et les coûts immobiliers à prendre en compte).

4.3 Statistique des coûts de coopératives d'habitation Suisse

Le relevé statistique de coopératives d'habitation Suisse concernant la structure des coûts de coopératives d'habitation en ville de Zurich au cours des exercices 2002 à 2005 a fourni les valeurs moyennes suivantes:

	Taille de la coopérative (nombre de logements):				
	201 - 400	401 - 600	601 - 1000	plus de 1000	Moyenne

Frais de gestion en % des revenus locatifs bruts:	4,43 %	5,97 %	5,51 %	5,81 %	5,81 %

Dans les indemnités figurant ci-dessus, les prestations spéciales au sein de comités et de commissions sont comprises. Seule l'indemnité pour la commission de construction peut encore être versée séparément. Celle-ci doit d'abord être modérée et, d'autre part, en adéquation avec la charge de travail. Il incombe donc aux instances dirigeantes des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de fixer cette indemnité. Selon l'expérience, il devrait s'agir avant tout de tarifs horaires se situant entre 50.-- et 80.-- francs de l'heure.

4.4 Coopératives de construction bénéficiant d'aides de la ville de Zurich

Selon le règlement sur les comptes des maîtres d'ouvrage d'utilité publique soutenus par la ville de Zurich (Règlement relatif aux comptes), les règles sont les suivantes:

*„**Art. 18** L'indemnité servie à chaque membre du comité est fonction de ses tâches et de sa charge de travail et doit fluctuer dans un cadre raisonnable. "*

*„**Art. 19** En règle générale, l'indemnité totale versée aux membres du comité, y compris les jetons de présence, les éventuelles indemnités de bureau et autres indemnisations spéciales, ne peut dépasser les limites fixées aux alinéas 2 et 3 (à l'exclusion des prestations sociales). La base de calcul de cette indemnité est le montant total théorique des loyers, calculé en multipliant le nombre de logements détenus par les maîtres d'ouvrage par le facteur de 17'200.-[2] francs (loyer moyen de logements de 4 pièces en ville de Zurich, état au mois de mai 2022). "*

Les lignes directrices suivantes s'appliquent à l'indemnisation totale du comité, à l'exclusion de l'indemnité au sens de l'art. 20:

	Recettes des loyers	*cumul*	*Indemnité*	*cumul*
6.50%	*400 000*		*26 000*	
4.00%	*500 000*	*900 000*	*20 000*	*46 000*
2.00%	*500 000*	*1 400 000*	*10 000*	*56 000*
1.50%	*600 000*	*2 000 000*	*9 000*	*65 000*
0.80%	*1 000 000*	*3 000 000*	*8 000*	*73 000*
0.25%	*1 000 000*	*4 000 000*	*2 500*	*75 500*
0.15%	*2 000 000*	*6 000 000*	*3 000*	*78 500*
0.12%	*4 000 000*	*10 000 000*	*4 800*	*83 300*
0.10%	*10 000 000*	*20 000 000*	*10 000*	*93 300*
0.09%	*pour le surplus*			

[voir l'exemple de calcul adapté ci-dessous]

[2] Selon la décision du 29 novembre 2022 du dirigeant du département des finances, fondée sur l'art. 19, al. 3 du règlement comptable, un facteur de 21'400 francs s'applique à partir de l'exercice comptable 2022.

[3, 5, 6] Version selon le STRB n° 1821 du 21 septembre 2005; entrée en vigueur le 1er janvier 2006".

Le ou la dirigeant-e du département des finances est habilité-e à adapter tous les quatre ans au 1er octobre le facteur mentionné sous al. 1, sur la base les loyers moyens calculés préalablement au 1er avril. L'adaptation peut être anticipée si l'évolution des loyers moyens engendre une modification du facteur d'au moins 1000.-- francs.

Le montant total les indemnités versées au comité doit figurer séparément dans les comptes annuels.

b) Commission de construction

*„**Art. 20** Les membres de la commission de construction reçoivent une rémunération modérée, proportionnelle à l'effort fourni pour leur travail. En règle générale, ce montant doit être porté au débit du compte de construction et figurer séparément dans le décompte de la construction. Il doit également être présenté séparément dans le rapport annuel."*

Une adaptation du facteur de calcul a eu lieu la dernière fois pour l'exercice 2022. L'exemple de calcul pour un maître d'ouvrage comptant 250 logements se présente désormais comme suit:

Calcul de la somme théorique des loyers: 250 x 21 400 Fr.	*= Fr. 5 350 000.--.*
Indemnité maximale du comité:	
pour les premiers 400 000.-- Fr. cumulés selon tableau	*Fr. 75 500.--*
pour les 1 350 000.-- Fr. restants x 0,15% selon tableau	*Fr. 2 025.--*
ce qui donne un total de	*Fr. 77 525.--.*

4.5 Logements subventionnés LCAP

Hormis l'interdiction des tantièmes (chif. 1.3), il n'existe aucune disposition sur l'indemnisation des membres du comité.

L'art. 24 de l'ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements renvoie au plan de financement de la LCAP.

5. Impôts et redevances ou taxes

5.1 Impôt sur le revenu

Les indemnités pour membres du comité, y compris les jetons de présence, sont soumises à l'impôt sur le revenu. Certains cantons connaissent une pratique selon laquelle les jetons de présence de membres de conseils d'administration (et par conséquent de comité de coopératives) ne sont pas imposables sous certaines conditions et jusqu'à concurrence d'un montant maximum.

5.2 AVS

Sont réputés revenus soumis à l'AVS, selon Mémento 2.01 du Centre d'information AVS/AI, les indemnités fixes et jetons de présence versés aux membres de l'administration et aux organes dirigeants.

23 janvier 2023

© La reproduction de ce document n'est autorisée qu'avec le consentement formel de l'éditeur:

coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité
publique
Hofackerstrasse 32
8032 Zurich
Téléphone 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch
info@wbg-schweiz.ch